

REALGATE

Make your work style
more flexible

もっと自由に、もっとクリエイティブに

(OFFICE)

JINNAN VALLEY

Creative, startup and
venture office in aibuya

(HOTEL)

SHIFT HOTEL

A flexible urban hotel that
lets you choose the perfect fit

JINNAN VALLEY

26 年 9 月期 通期

決算説明資料

株式会社リアルゲイト

東証グロス 証券コード :5532

2026 年 10 月 27 日

← 中期経営計画2029 →

(単位：百万円)	第18期 (26年9月期) 実績	第19期 (27年9月期) 計画(更新)	第20期 (28年9月期) 計画(更新)	第21期 (29年9月期) 計画(新規)	第22期 (30年9月期) 目標	第23期 (31年9月期) 目標
売上高	10,877	13,500	17,000	21,500	1年前倒しの達成を目指す 目標 ~~目標~~ 50億円 ~~50~~億円 + α + ~~α~~	
売上高前期比	+11.1%	+24.1%	+25.9%	+26.5%		
営業利益	1,536	2,160	3,030	4,250		
営業利益率	14.1%	16.0%	17.8%	19.8%		
営業利益前期比	+47.3%	+40.6%	+40.3%	+40.3%		

継続的な+40%以上の成長

- 26 年 9 月期は、増収増益を達成、営業利益 YoY は **+47.3%**
- 27 年 9 月期は、営業利益 YoY は **+40.6%** の成長を計画
- 収益性の高い保有物件を増やし、営業利益率は年々向上を見込む
- 中期経営計画はローリング、29 年 9 月期は営業利益 **42.5 億円**、30 年 9 月期は従来の 1 年前倒しで営業利益 **50 億円 + α** の達成を目指す



01 26 年 9 月期 通期 業績

02 27 年 9 月期 計画

03 中期経営計画 2029

04 appendix

売上高

10,877 百万円

前期比 +11.1%

営業利益

1,536 百万円

前期比 +47.3%

当期純利益

741 百万円

前期比 +32.6%

獲得済 PJ

77 件

16 件 (保有) 46 件 (ML)

前期末 75 件

運営中物件
(竣工済)

69 件

12 件 (保有) 43 件 (ML)

前期末 65 件

運営面積

113,191 m²13,160m²(保有) 65,059m²(ML)前期末 104,253m²稼働率
(ML・保有 / 既存)

99.08 %

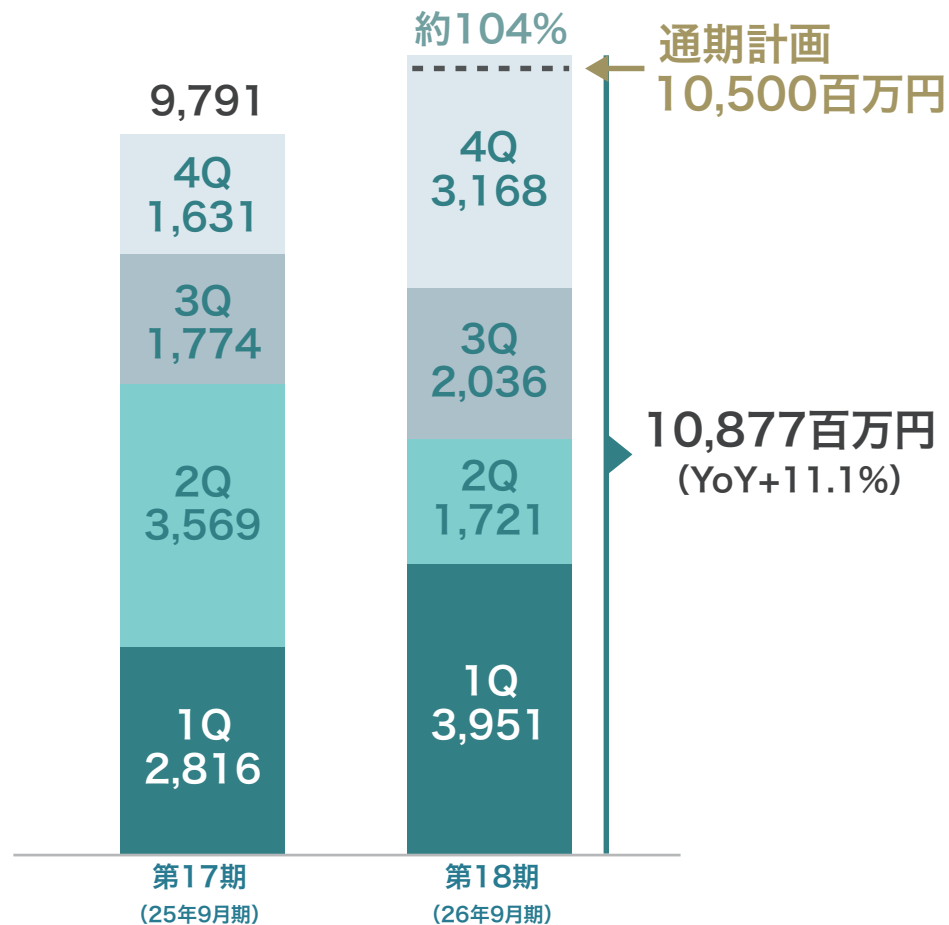
特記事項

- 売上高・営業利益・当期純利益は前期比で増加
 - ・営業利益率は 14.1% と前期比で +3.5pt の改善
- 営業利益 15.4 億円 (YoY+47.3%) と通期計画を上振れて達成
 - ・ストック型収入は物件高稼働を背景に堅調
 - ・フロー型収入は 1Q と 4Q の物件売却が計画通り完了
- 継続的な +40% 以上の利益成長に向け積極的な先行投資を実施
 - ・新規仕入は 10 件獲得 (保有 7 件 [JV2 件含]、ML3 件)
 - ・保有物件は新たに 7 件が加わり 2 件売却、合計 16 件へ積み上げ

売上高・営業利益は計画を上振れて着地、 営業利益は前期比 +47.3% の成長

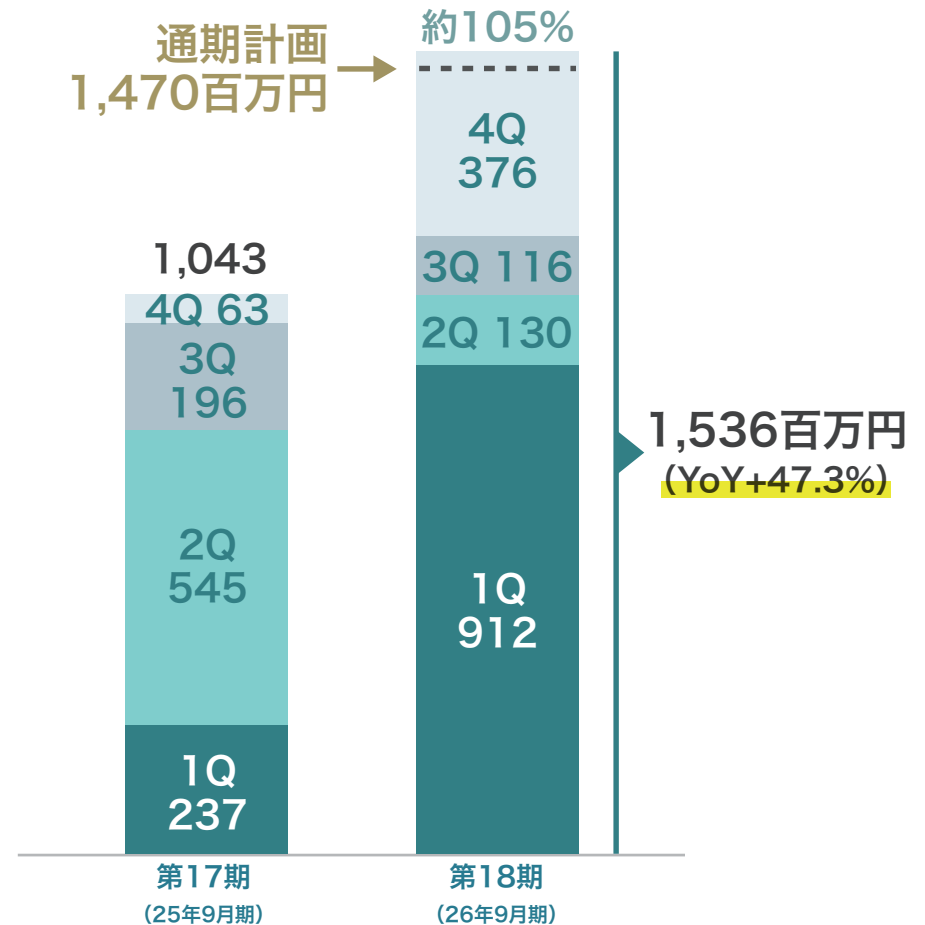
売上高

(単位：百万円)



営業利益

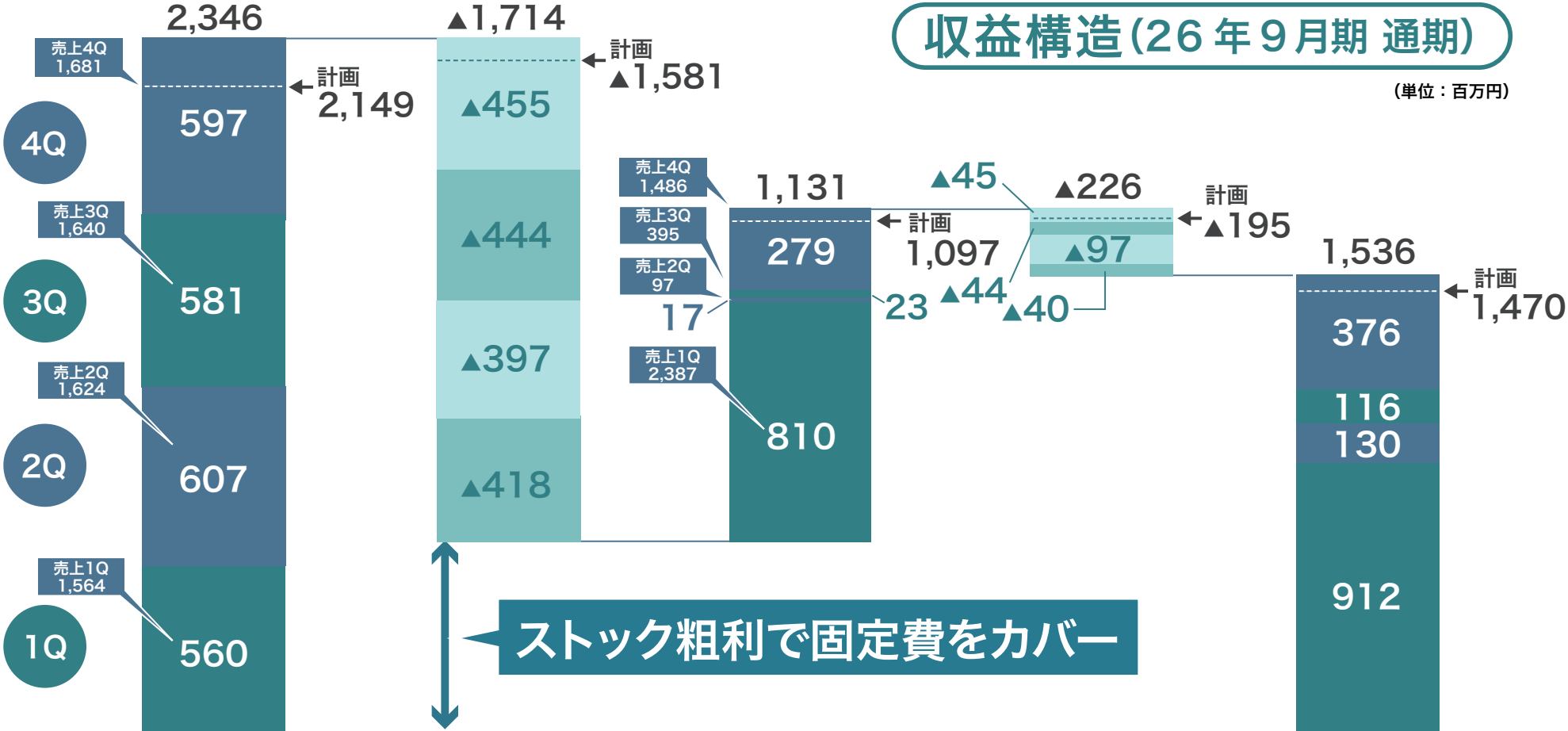
(単位：百万円)



ストック粗利は計画を上回って推移
先行投資等を実施しつつも、営業利益は計画を上振れて着地

収益構造(26 年 9 月期 通期)

(単位：百万円)



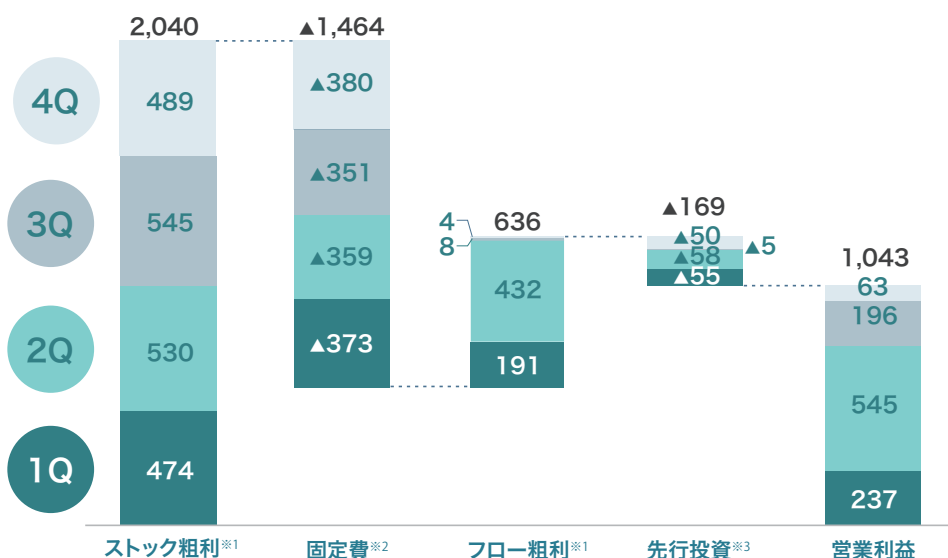
ストック粗利で固定費をカバー

	ストック粗利※1	固定費※2	フロー粗利※1	先行投資※3	営業利益
1Q	安定	安定	大	中	大
2Q	安定	安定	小	大	小
3Q	安定	安定	小	中	小
4Q	安定	安定	中	中	中

ストック・フロー粗利共に続伸、営業利益は YoY+47.3% で成長

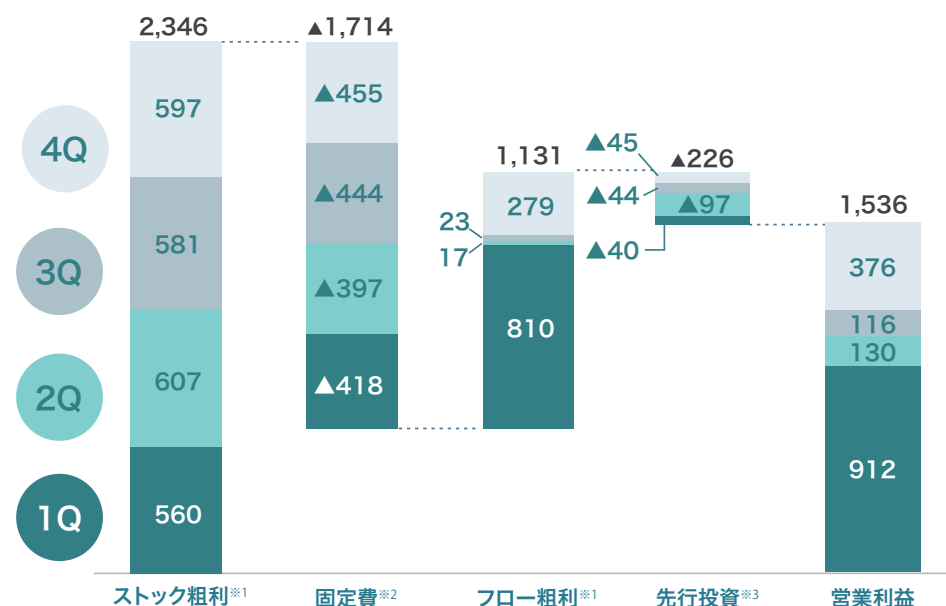
25 年 9 月期 実績

(単位：百万円)



26 年 9 月期 実績

(単位：百万円)



- ストック粗利は、順調に伸びている (YoY+15.0%)
- 固定費は、事業の成長に伴い増加するものの安定的に推移
- フロー粗利は、2 件の竣工引渡し、2 件の物件売却が完了
- 先行投資は、10 件獲得 (保有 7 件 [JV2 件含]、ML3 件) の費用を計上
- 結果、営業利益は前期比 493 百万円増 (YoY+47.3%) で着地

増収増益を達成、営業利益率も 3.5pt 向上 営業利益は計画超過、前期比 +47.3% で着地

(単位：百万円)	第17期 (25年9月期)	第18期 (26年9月期)	前期比 増減率	第18期 通期予算	通期計画 達成率
売上高	9,791	10,877	+11.1%	10,500	103.6%
ストック型※1	6,118	6,510	+6.4%		
フロー型※2	3,673	4,366	+18.9%		
売上総利益	1,677	2,311	+37.8%		
営業利益	1,043	1,536	+47.3%	1,470	104.5%
営業利益率	10.7%	14.1%	3.5pt		
EBITDA※3	1,433	2,004	+39.8%		
経常利益	827	1,139	+37.8%	1,117	102.0%
特別損益	▲30	▲83			
当期純利益	559	741	+32.6%	725	102.3%

新築の建築プラン変更に伴い、
当初計画に係る投下費用を計上

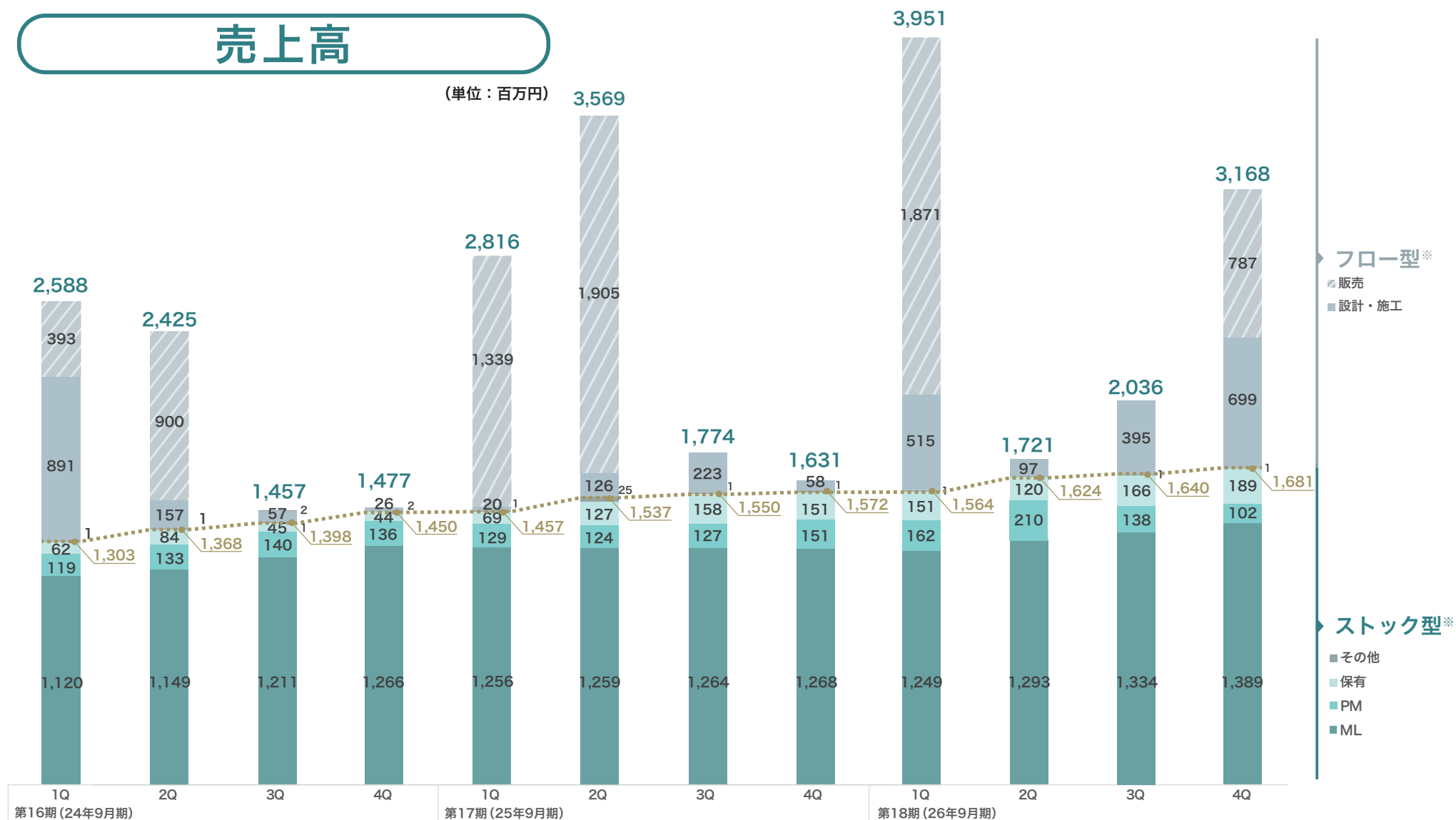
※1 ストック型とは、マスターリース (ML) ・物件保有 (賃貸) におけるテナントからの賃料収受及びプロパティマネージメント (PM) におけるオーナーからの運営委託フィー収受といった物件運営を通じて継続的に得られる収入を指す

※2 フロー型とは、物件運営に付随して発生する設計・施工請負契約の受託や保有物件の売却といった収入を指す ※3 EBITDAは、営業利益+営業費用に含まれる減価償却費を指す

収益性の低いPM事業を減らし、収益性の高い保有等の売上を積み上げ

売上高

(単位：百万円)



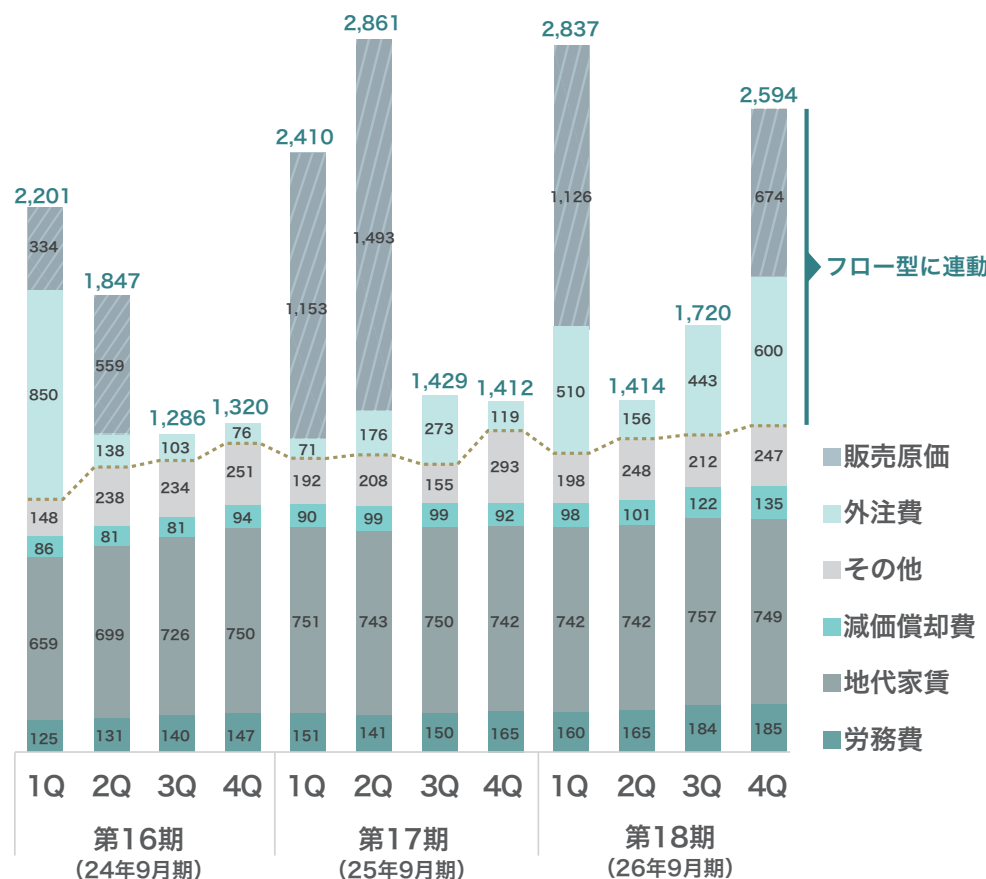
※ スtock型とは、マスターリース (ML) ・物件保有 (賃貸) におけるテナントからの賃料収受及びプロパティマネジメント (PM) におけるオーナーからの運営委託フィー収受といった物件運営を通じて継続的に得られる収入を指す

※ フロー型とは、物件運営に付随して発生する設計・施工請負契約の受託や保有物件の売却といった収入を指す

4Q では物件売却と設計施工に係る販売原価と外注費が増加

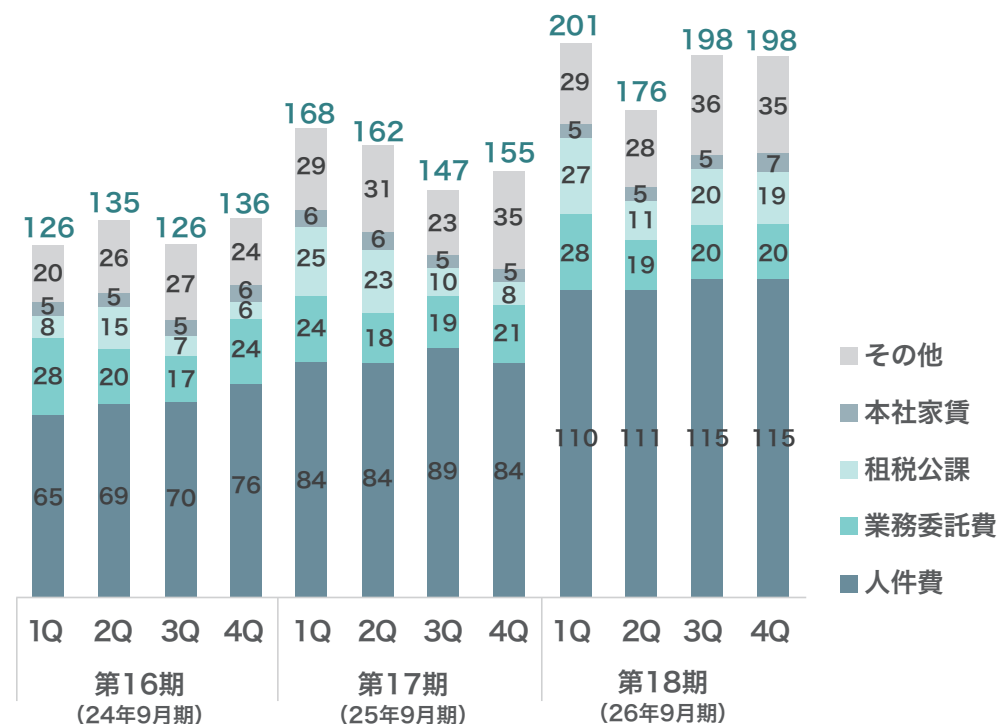
売上原価

(単位：百万円)



販管費

(単位：百万円)



※地代家賃、減価償却費：主にストック型売上に付随する固定費として安定的に発生

※外注費、販売原価：主にフロー型売上に連動する変動費としてスポットで発生

増資により約25億円を調達、自己資本比率が回復

(単位：百万円)	第17期末 (25年9月期末)	第18期末 (26年9月期末)	前期末比増減
流動資産	4,472	7,976	3,504
現金及び預金	947	2,528	1,581
販売用不動産	2,372	3,761	1,388
固定資産	16,792	21,485	4,693
有形固定資産	14,440	18,880	4,439
流動負債	3,901	6,123	2,221
固定負債	14,011	16,599	2,588
純資産	3,351	6,739	3,387
負債・純資産	21,264	29,462	8,197
流動比率	114.6%	130.3%	15.6pt
自己資本比率	15.5%	22.4%	6.9pt

26 年 9 月期は 10 件獲得、27 年 9 月期に 8 件以上開業予定

獲得時期	竣工時期※1	開業時期	物件名/PJ名		オフィス	ショップ	ホテル	所在地	契約形態	運営面積(㎡)※2
第18期(26年9月期)竣工										
25年9月期	25年10月●	25年10月	(1) THESTEPS/SHIFT HOTEL	再生	●	○	●	渋谷区	ML	2,157
24年9月期	25年10月●	25年10月	(2) FURAM SANGUBASHI	再生	●			渋谷区	保有 (販売用)	904
23年9月期	26年1月●	26年1月	(3) (仮称)原宿新築ビルPJ	新築	●			渋谷区	CM※3	1,812
25年9月期	26年4月●	26年4月	(4) JINNAN VALLEY	再生	●	○	○	渋谷区	ML	1,238
● 26年9月期1Q	26年4月●	26年5月	(5) unframe	再生	●	○		世田谷区	保有 (長期)	1,146
25年9月期	26年6月●	26年6月	(6) B TRACK	再生	●	○		渋谷区	保有 (長期)	1,474
25年9月期	26年7月●	26年11月	(7) THE FIFTH BUILDING	再生		○	●	港区	保有 (長期)	1,079
23年9月期	26年7月●	26年8月	(8) ECLINE	新築	●	○		目黒区	ML	1,107
25年9月期	26年9月●	26年12月	(9) Nakame Village	新築	○	●		目黒区	ML	2,364
第19期(27年9月期)以降竣工予定										
25年9月期	26年10月	26年10月	(10) (仮称)渋谷区千駄ヶ谷再生PJ	再生+増築	●	○		渋谷区	PM	867(増築分:+93)
25年9月期	26年10月	26年11月	(11) (仮称)中目黒1丁目再生PJ	再生	●	○		目黒区	保有 (長期)	1,915
● 26年9月期1Q	26年10月	26年11月	(12) (仮称)祐天寺2丁目再生PJ	再生	●	○		目黒区	保有	725
● 26年9月期2Q	27年1月	27年2月	(13) (仮称)渋谷区上原再生PJ	再生	●	○		渋谷区	ML	5,072
● 26年9月期4Q	NEW 27年6月	27年6月	(14) (仮称)下目黒5丁目再生PJ	再生	●	●		目黒区	ML	1,748
● 26年9月期2Q	27年6月	27年6月	(15) (仮称)富ヶ谷2丁目再生PJ	再生	●	○		渋谷区	保有	1,334
● 26年9月期1Q	27年6月	27年9月	(16) (仮称)港区南青山商業施設新築PJ	新築		●		港区	ML (借地+物件保有)	1,481
● 26年9月期3Q	27年9月	27年9月	(17) (仮称)青葉台3丁目再生PJ	再生	●			目黒区	保有	803
第20期(28年9月期)以降竣工予定										
● 26年9月期4Q	NEW 28年1月	28年春	(18) (仮称)港区南青山ホテル再生PJ	再生		○	●	港区	保有	1,186
● 26年9月期3Q	28年1月	28年春	(19) SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	再生		○	●	中央区	JV※4 (持分15%)	2,575 (持分:386)
● 26年9月期2Q	未定	未定	(20) (仮称)渋谷区東1丁目再生PJ	再生	●	○		渋谷区	JV※4 (持分20%)	2,431 (持分:486)
27年9月期1Q	NEW 未定	未定	(21) (仮称)千駄ヶ谷2丁目再生PJ	再生	●	○		渋谷区	保有	1,200

● は主要な用途

4Q で 3 件の物件が竣工、今後の収益拡大に順次貢献

保有 THE FIFTH BUILDING

住所: 東京都港区芝 5 丁目

築年数: 63 年

運営面積: 1,079m²

用途: ホテル + ショップ



ML ECLINE

住所: 東京都目黒区大橋 1 丁目

築年数: 新築

運営面積: 1,107m²

用途: オフィス + ショップ



ML Nakame Village

住所: 東京都目黒区上目黒 1 丁目

築年数: 新築

運営面積: 2,364m²

用途: ショップ + オフィス





4Q で保有 1 件と ML 1 件を獲得、26 年 9 月期は計 10 件を獲得

保有 (仮称)
港区南青山ホテル再生 PJ

住所: 東京都港区南青山

築年数: 39 年

運営面積: 1,186m²

用途: ホテル + ショップ

開業時期: 2028 年春

**ML** (仮称)
下目黒 5 丁目再生 PJ

住所: 東京都目黒区下目黒 5 丁目

築年数: 52 年

運営面積: 1,748m²

用途: ショップ + オフィス

開業時期: 2027 年 6 月

**保有** (仮称)
千駄ヶ谷 2 丁目再生 PJ 27 年 1Q

住所: 東京都渋谷区千駄ヶ谷 2 丁目

築年数: 32 年

運営面積: 1,200m²

用途: オフィス + ショップ

開業時期: 未定



26年9月期は7件の保有物件を獲得、2件を売却

	取得時期	物件名称	立地	築年数 (26年9月末時点)	延床面積 (㎡)
22年9月期	21年 11月	THE MOCK-UP (25年10月売却→PM)	千代田区麹町4丁目	33年	—
23年9月期 (1,334㎡)	23年 5月	① AMBRE	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	39年	1,334
24年9月期 (3,230㎡)	24年 3月	ECLINE (26年7月売却→ML)	目黒区大橋1丁目	—	—
	24年 6月	② FACET72	渋谷区鉢山町	35年	921
	24年 6月	③ FACET71	渋谷区鉢山町	28年	1,405
	24年 9月	④ FURAM SANGUBASHI	渋谷区代々木4丁目	33年	904
25年9月期 (5,629㎡)	24年12月	⑤ (仮称)中目黒1丁目再生PJ	目黒区中目黒1丁目	35年	1,915
	25年 3月	⑥ OMB北参道	渋谷区千駄ヶ谷3丁目	43年	446
	25年 3月	⑦ OMB東麻布	港区東麻布2丁目	63年	716
	25年 8月	⑧ THE FIFTH BUILDING	港区芝5丁目	63年	1,079
	25年 9月	⑨ B TRACK	渋谷区千駄ヶ谷1丁目	57年	1,474
26年9月期 (6,067㎡)	25年10月	⑩ unframe	世田谷区池尻3丁目	35年	1,146
	25年12月	⑪ (仮称)祐天寺2丁目再生PJ	目黒区祐天寺2丁目	34年	725
	26年 2月	JV ⑫ (仮称)渋谷区東1丁目再生PJ	渋谷区東1丁目	42年	486 (2,431×20%)
	26年 3月	⑬ (仮称)富ヶ谷2丁目再生PJ	渋谷区富ヶ谷2丁目	30年	1,334
	26年 4月	JV ⑭ SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	中央区銀座3丁目	41年	386 (2,575×15%)
	26年 6月	⑮ (仮称)青葉台3丁目再生PJ	目黒区青葉台3丁目	35年	803
	26年 7月	NEW ⑯ (仮称)港区南青山ホテル再生PJ※1	港区南青山	39年	1,186
27年9月期 (1,200㎡)	26年10月	NEW ⑰ (仮称)千駄ヶ谷2丁目再生PJ※2	渋谷区千駄ヶ谷2丁目	32年	1,200

➡16件の延べ床面積 計16,260㎡満室時の年間想定賃料は合計約15億円

ホテルビジネスも拡大 開業済・計画中を合わせ、6 物件・約 100 室へ展開

ホテル名称	立地	ホテル開業月	客室数※1
① SHIFT HOTEL SHIBUYA HATAGAYA	● ML 渋谷区幡ヶ谷1丁目	26年1月	7室
② SHIFT HOTEL SHIBUYA JINNAN	● ML 渋谷区神南1丁目	26年7月	4室
③ SHIFT HOTEL MITA※2	● 保有 港区芝5丁目	26年11月	17室
④ (仮称) 東麻布2丁目再生PJ	● 保有 港区東麻布2丁目	26年11月	13室
⑤ (仮称) 港区南青山ホテル再生PJ	● 保有 港区南青山	28年春	22室
● JV ⑥ SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	● 保有 中央区銀座3丁目	28年春	41室



※1 客室数は、26年9月期通期決算発表時の予定であり、今後変動の可能性がある

※2 SHIFT HOTEL MITA は、THE FIFTH BUILDING 内のホテル名称

3 物件で最大 29 区画の店舗テナント誘致を計画 ショップはオフィスより坪単価が高く、都市部での需要が高い

物件名称		立地	開業時期	店舗区画数※1	オフィス区画数※1	運営面積
① Nakame Village	ML	目黒区上目黒1丁目	2026年12月	17区画	20区画	2,364㎡
② (仮称) 下目黒5丁目再生PJ	ML	目黒区下目黒5丁目	2027年6月	5-9区画	17-21区画	1,748㎡
③ (仮称) 港区南青山商業施設新築PJ	ML※2	港区南青山	2027年9月	3区画	—	1,481㎡

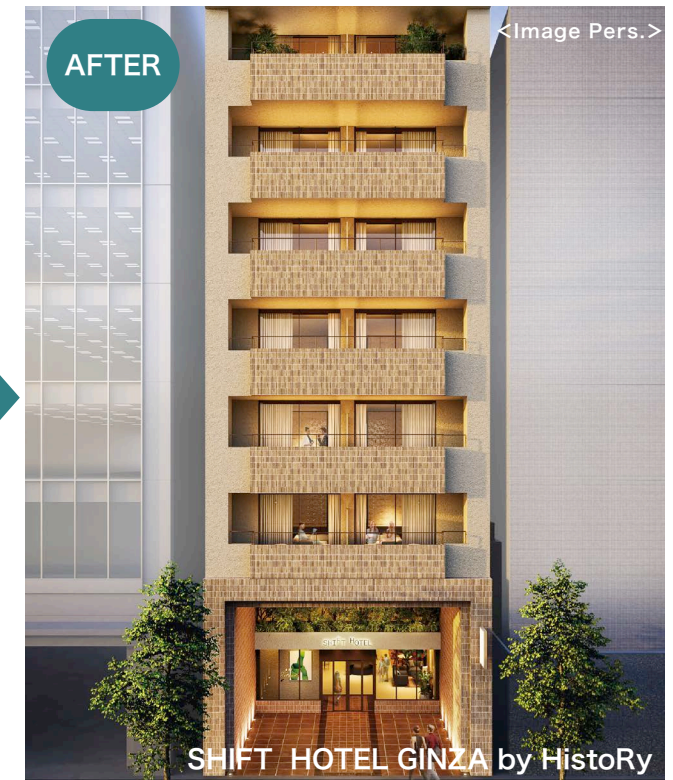
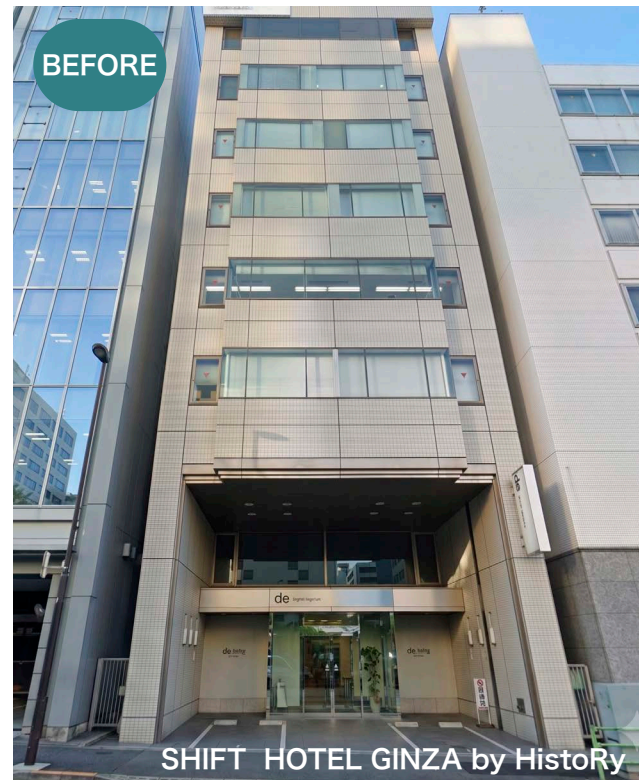


※1 店舗区画数・オフィス区画数は、26年9月期通期決算発表時の予定であり、今後変動の可能性がある

※2 (仮称)港区南青山商業施設新築PJは、借地契約に基づき建物を自社保有・運営する形態であり、分類上はML

総額 1,000 億円超の投資残高の積み上げを目指す 2 物件(約 150 億円)の投資を決定し、さらに 2 物件の事業化に目途

物件名称	立地	取得時期	開業時期	持分	運営面積
① (仮称) 渋谷区東1丁目再生PJ	渋谷区東1丁目	26年2月	未定	20%	2,431m ² (持分：486m ²)
② SHIFT HOTEL GINZA by HistoRy	中央区銀座3丁目	26年4月	28年春	15%	2,575m ² (持分：386m ²)



前期比で保有 5 件・ML 4 件純増、PM 4 件・その他 3 件減少
収益性の高い保有・ML への入れ替えが進み、獲得済 PJ は 77 件に拡大

		17期末 (25年9月期末)	18期3Q (26年9月期3Q)	18期末 (26年9月期末)	増加 (3Q末比)	減少 (3Q末比)
保有	獲得済PJ (面積)	11件 (12,848m ²)	16件 (16,171m ²)	16件 (16,260m ²)	【新規獲得】 ① (仮称)港区南青山ホテル再生PJ	【物件売却】 ① ECLINE (MLへ移行)
	運営中物件 (面積)	7件 (8,325m ²)	11件 (12,080m ²)	12件 (13,160m ²)	【運営開始】 ② THE FIFTH BUILDING	
ML	獲得済PJ (面積)	42件 (63,953m ²)	44件 (70,172m ²)	46件 (73,360m ²)	【新規獲得】 ③ ECLINE (保有から移行) ④ (仮称)下目黒5丁目再生PJ	
	運営中物件 (面積)	39件 (58,193m ²)	41件 (61,589m ²)	43件 (65,059m ²)	【運営開始】 ③ ECLINE ⑤ Nakame Village	
PM	獲得済PJ (面積)	19件 (40,407m ²)	16件 (36,378m ²)	15件 (35,839m ²)		【PM業務終了/運営終了】 ② ARCHES KAMIYAMACHO
	運営中物件 (面積)	17件 (37,735m ²)	15件 (35,518m ²)	14件 (34,972m ²)		
その他	獲得済PJ	3件	1件	0件		【業務終了/運営終了】 ③ neu.Room
	運営中物件	2件	1件	0件		
合計	獲得済PJ (面積)	75件 (117,209m ²)	77件 (122,722m ²)	77件 (125,459m ²)	増減なし(新規獲得2件、業務終了2件／ECLINEは保有からMLへ移行)	
	運営中物件 (面積)	65件 (104,253m ²)	68件 (109,186m ²)	69件 (113,191m ²)	+1件(3件の運営開始、2件の運営終了)	

※ MLはマスターリース、PMはプロパティマネジメント、保有は物件保有の略称、その他はコンストラクションマネジメント、リーシングマネジメントを含む ※ 獲得済PJは、竣工前物件を含めたプロジェクトを指す

※ 獲得済PJ面積は、竣工前物件と竣工物件のうちML・保有・PM物件が算出対象 ※ 運営中物件は、竣工後ML・保有・PM物件等を指す

※ 運営面積は、竣工物件のうちML・保有・PM物件が算出対象 ※ JVは保有による収益が大きいため、保有としてカウント



01

26 年 9 月期 通期 業績

02

27 年 9 月期 計画

03

中期経営計画 2029

04

appendix

売上高 (計画)

13,500 百万円

前年同期比 +24.1%

営業利益 (計画)

2,160 百万円

前年同期比 +40.6%

当期純利益 (計画)

1,000 百万円

前年同期比 +34.9%

重要ポイント

計画進捗等

収益貢献

(1) スtock型収入

- ・ 98% 前後の稼働を維持
- ・ 年 5 ~ 10% の賃料 UP と高稼働を両立、金利上昇を吸収

(2) フロー型収入

- ① 3 件の保有物件売却：2Q・3Q・4Q に各 1 件
- ② 3 件の設計・施工請負
 - － 1Q 竣工予定 (渋谷区千駄ヶ谷再生 PJ)
 - － 2Q 竣工予定 (渋谷区上原再生 PJ)
 - － 3Q 竣工予定 (下目黒 5 丁目再生 PJ)

(3) 仕入

- ・ 保有物件を中心に約 8 件の新規獲得を目指す
- ✓ 27 年 9 月 期 1Q 保有 1 件獲得済 (千駄ヶ谷 2 丁目再生 PJ)

先行投資

(4) 新規事業

- ・ ヒューリック社との JV で総額 1 千億円超の投資残高を目指す
- ・ ホテル、都市型ショッピングモールの展開
- ・ ファンド組成、長期保有 + 高回転型 etc...

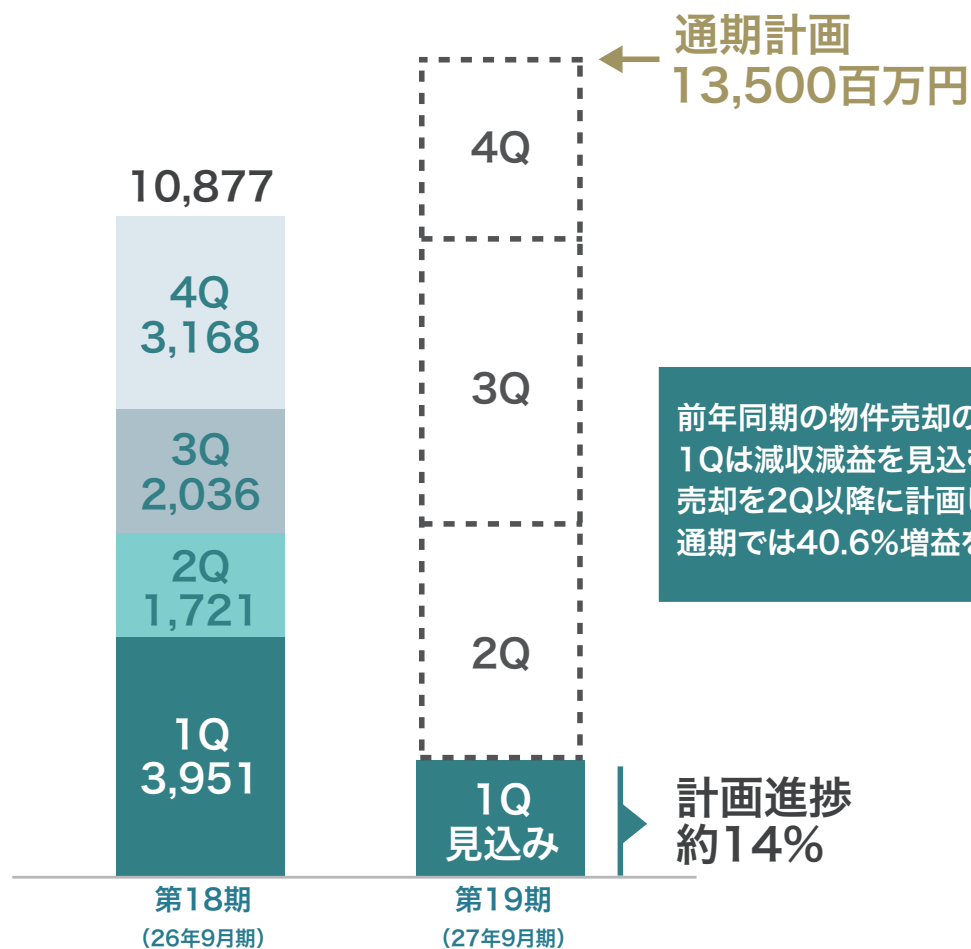
外部環境

- ・ 都心部のオフィス需要は旺盛、好立地のホテル・店舗も引き合いが強い
- ・ 仕入環境としては、建築費高騰により再生不動産が有利
- ・ 金利については、50bp の利上げによる支払利息の増加を織り込み済

1Q 時点で営業利益は計画比約 6% の進捗を予定 2Q・3Q・4Q で各 1 件（計 3 件）の物件売却を計画

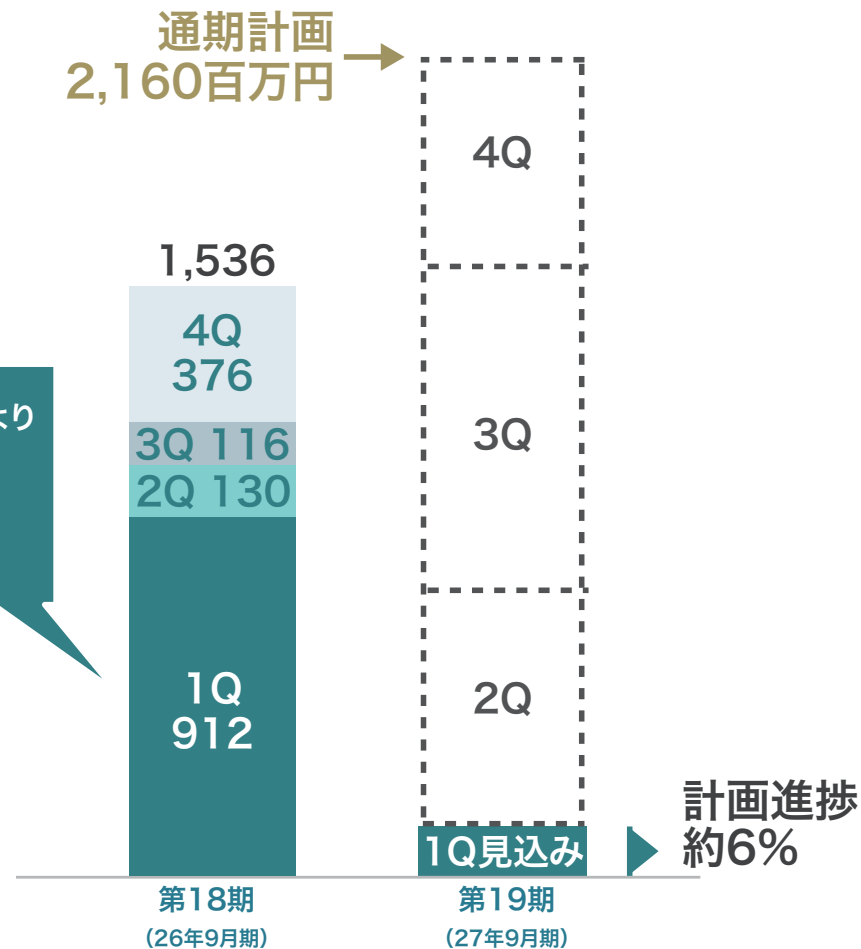
売上高

(単位：百万円)



営業利益

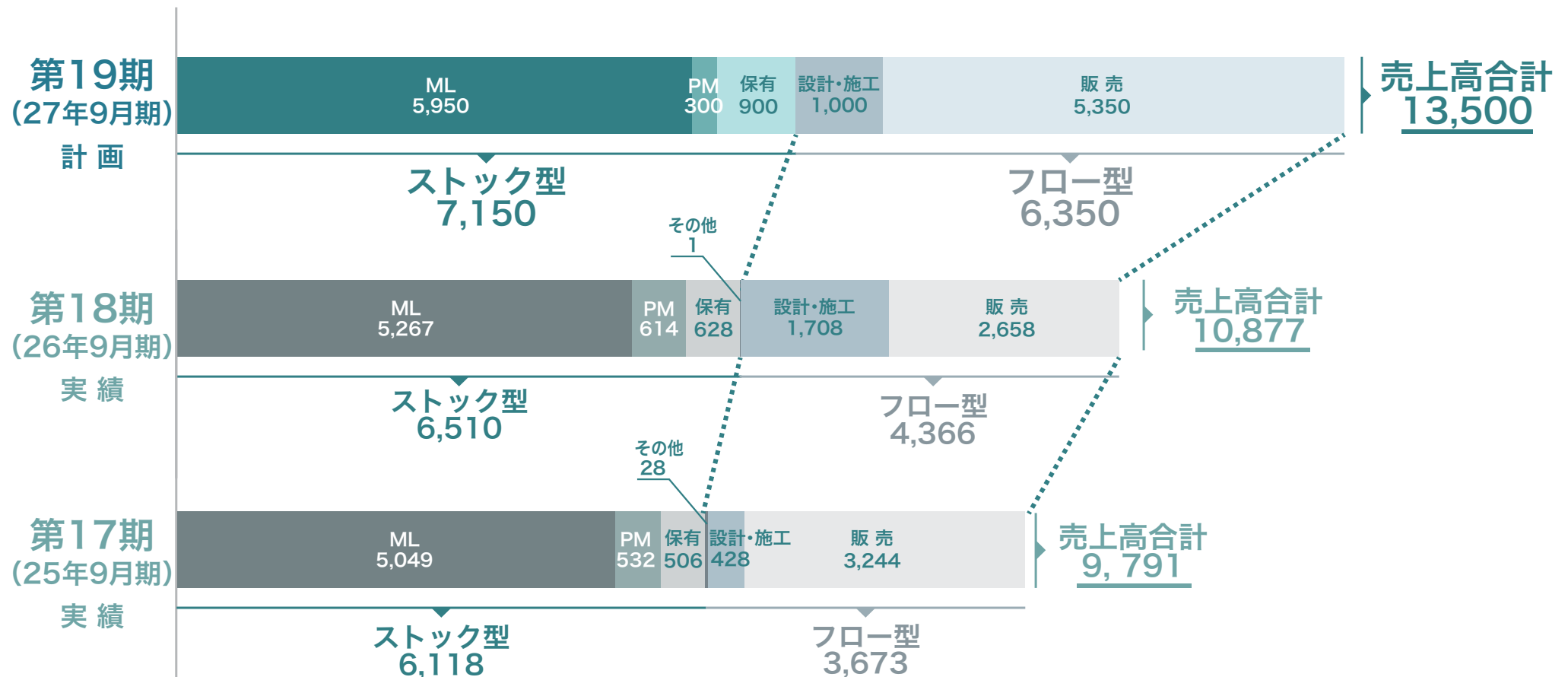
(単位：百万円)



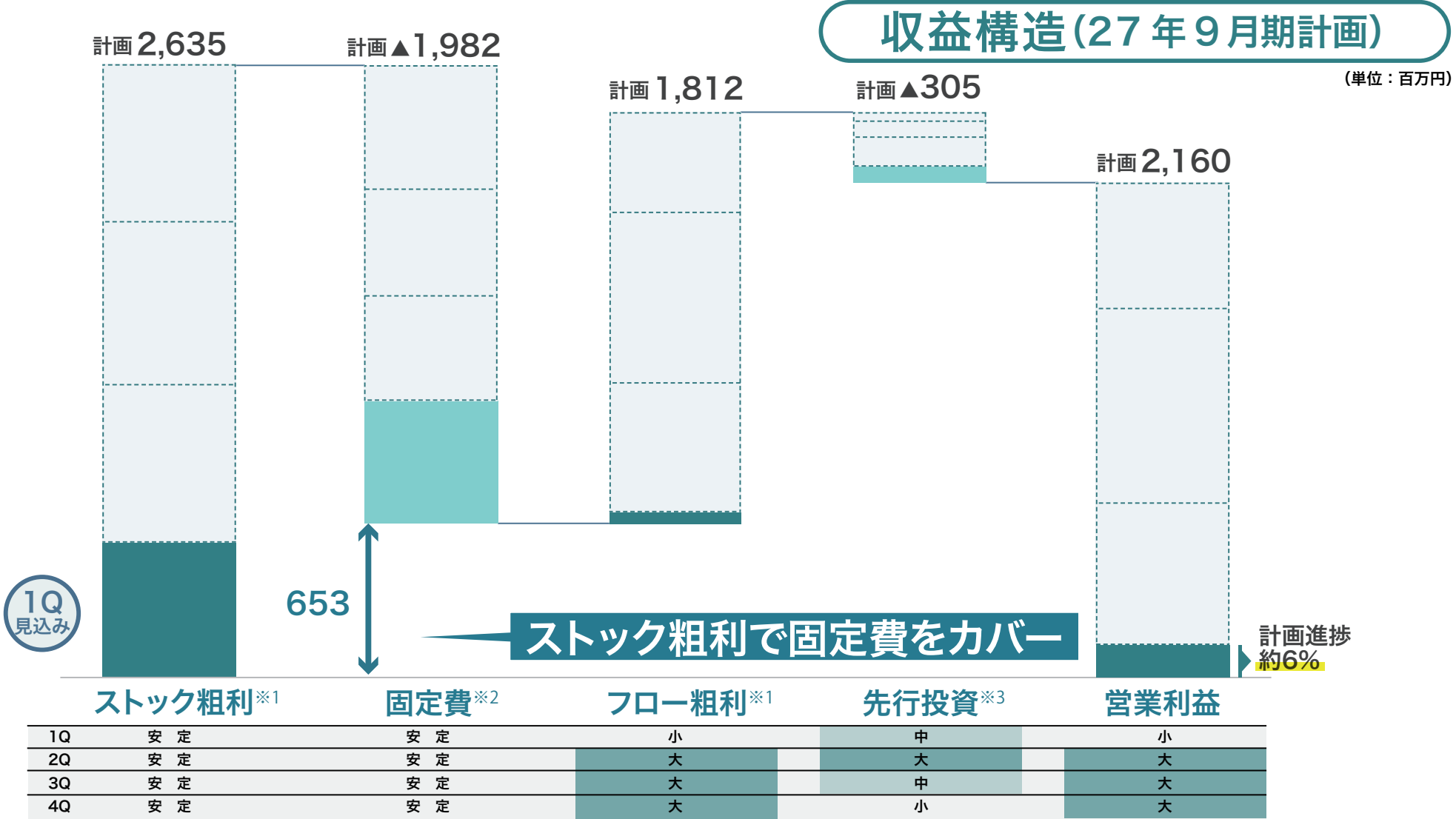
ストック型・フロー型売上ともに順調に積み上がり成長

売上構成

(単位：百万円)



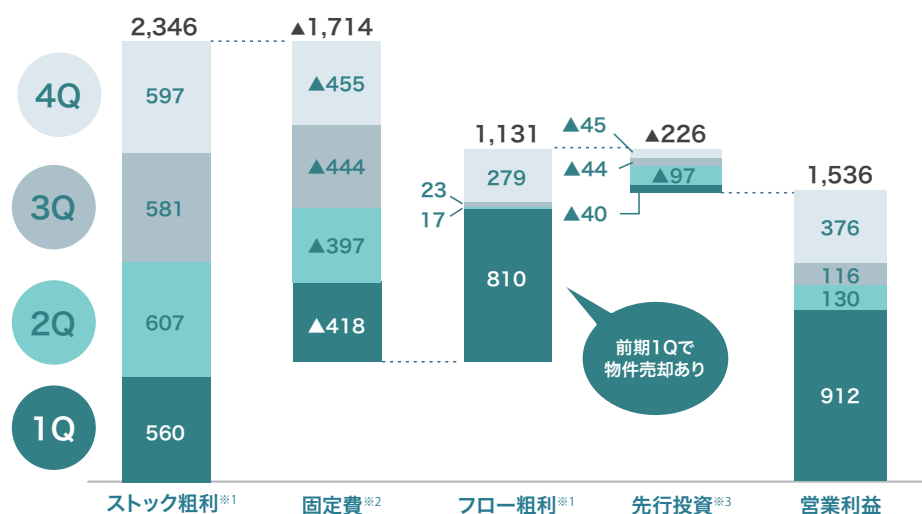
ストック粗利は安定的に積み上がり、固定費をカバー
フロー粗利は 2Q・3Q・4Q で各 1 件（計3件）の物件売却を予定



ストック粗利で固定費をカバーし、物件売却等によるフロー粗利の拡大で増益（営業利益 YoY+40.6%）を計画

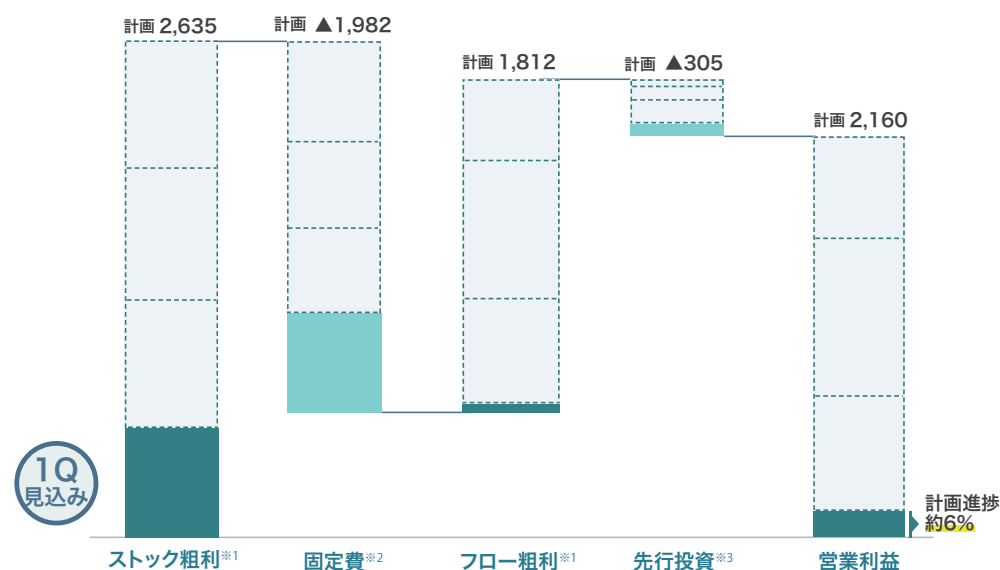
26 年 9 月期実績

(単位：百万円)



27 年 9 月期 (計画)

(単位：百万円)



- ストック粗利は、順調に伸びており、前期比で増加
- 固定費は、事業拡大に伴い増加するもののストック粗利でカバー
- フロー粗利は、2Q・3Q・4Qで各1件（計3件）の物件売却を計画
- 先行投資は、前期比で増加、約8件の物件獲得を目指す
- 結果、営業利益は前期比 624 百万円増 (YoY+40.6%) で計画

※1 スtock粗利・フロー粗利は、共通経費（人件費等）配賦前の売上総利益を意味する ※2 固定費は、販管費及び売上原価に含まれる共通経費（人件費等）を意味する

※3 先行投資は、物件取得時に発生する税金など取得時点において発生する費用や、開業初年度において先行する支払い家賃などの開業初期赤字を意味する



01

26 年 9 月期 通期 業績

02

27 年 9 月期 計画

03

中期経営計画 2029

04

appendix

高収益物件の展開により営業利益率を向上 営業利益の継続的な+40%以上の成長を目指す

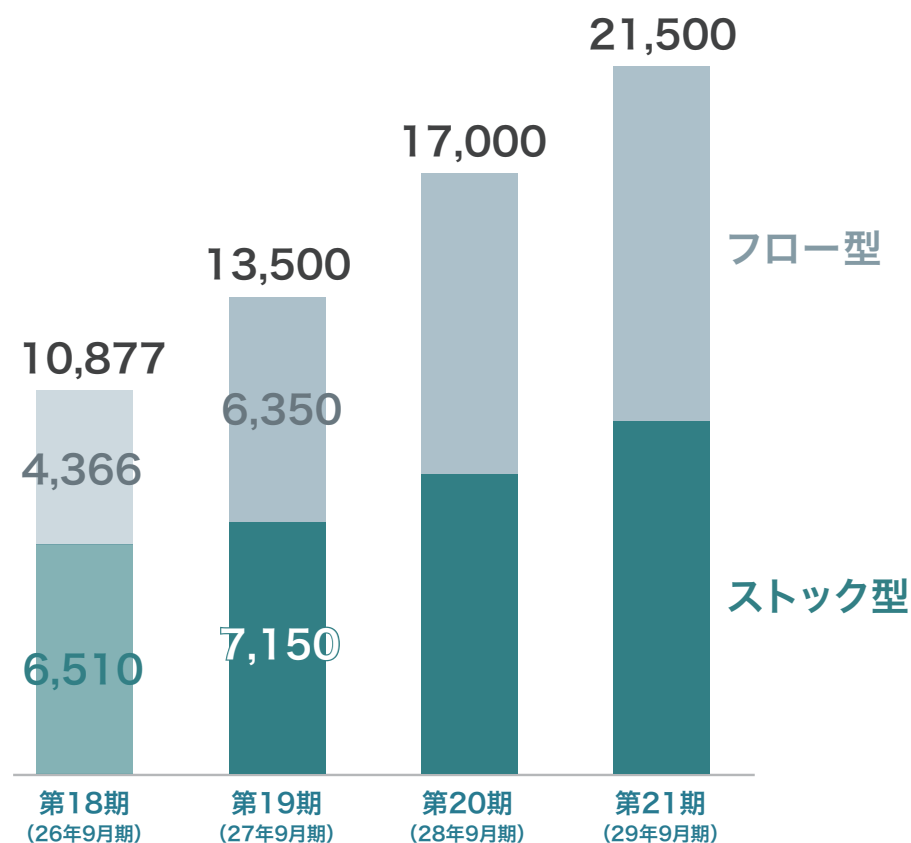
(単位：百万円)	19期 (27年9月期) 計 画	20期 (28年9月期) 計 画	21期 (29年9月期) 計 画
売上高	13,500	17,000	21,500
売上高前期比	+24.1%	+25.9%	+26.5%
営業利益	2,160	3,030	4,250
営業利益率	16.0%	17.8%	19.8%
営業利益前期比	+40.6%	+40.3%	+40.3%

ストック型収益を基盤に業績拡大、営業利益率も向上 獲得済の物件で中期経営計画の営業利益の大半を構成

売上高

CAGR 25.5% ※

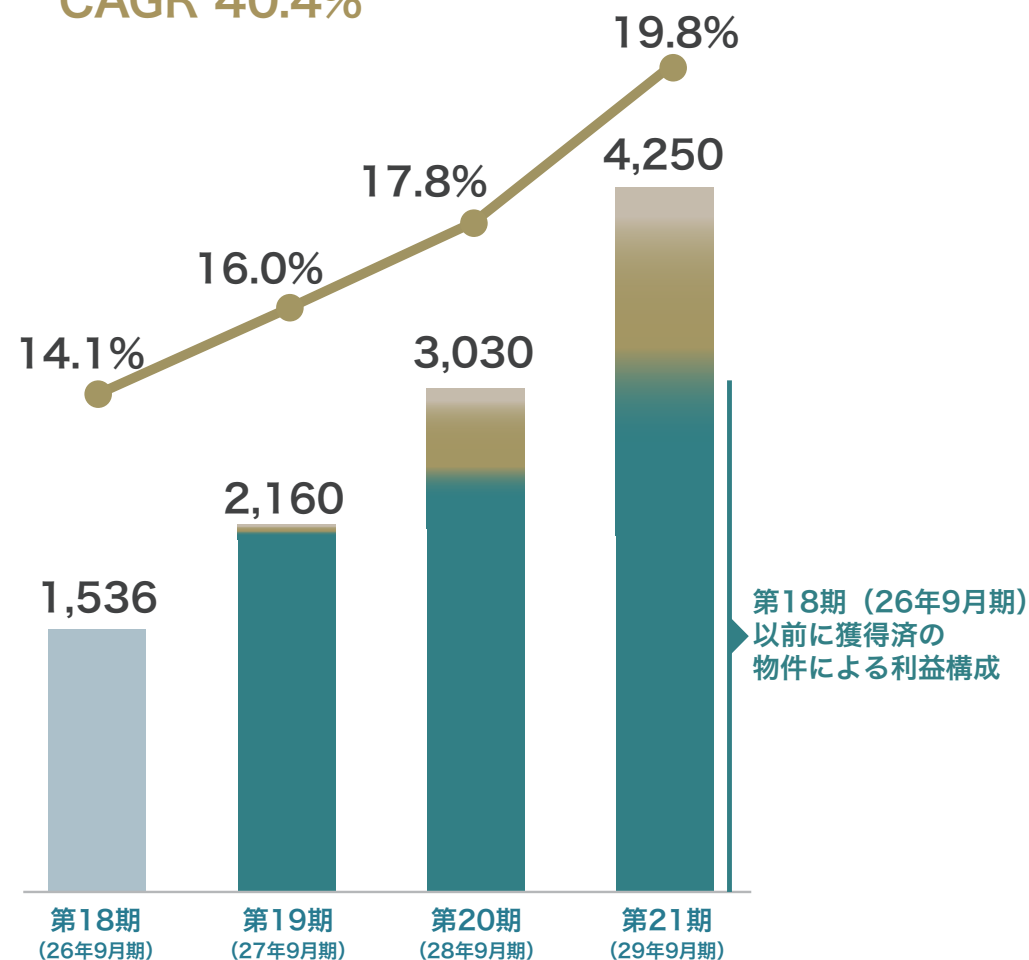
(単位：百万円)



営業利益・営業利益率

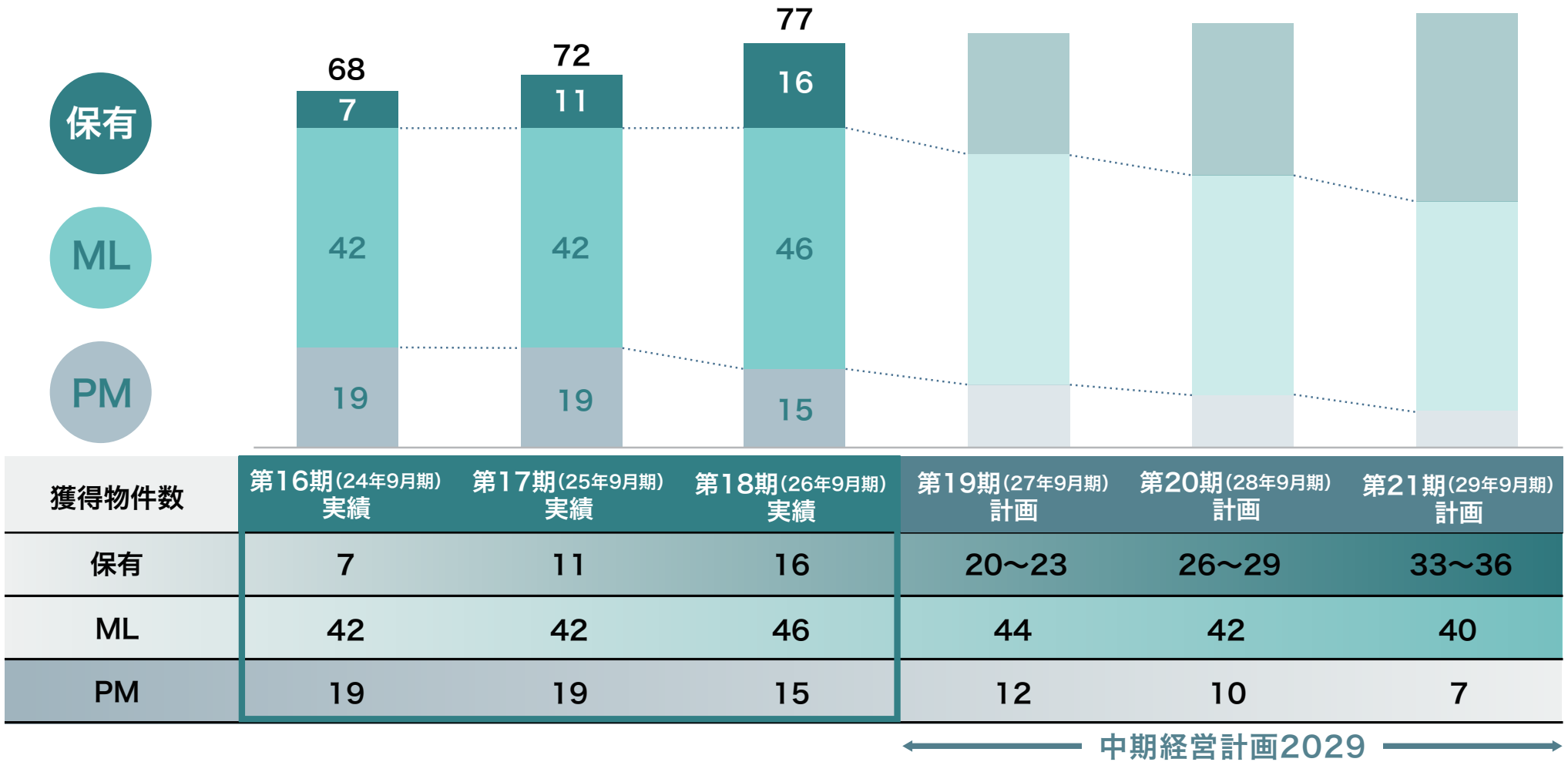
CAGR 40.4% ※

(単位：百万円)



収益性の高い保有物件比率を高め、営業利益率を向上させる

ポートフォリオ戦略



※ その他を除く、保有・ML・PMで集計

来期以降も営業利益 +40% の成長を計画
30 年 9 月期には営業利益 50 億円 + α を目指す

営業利益

(単位：億円)

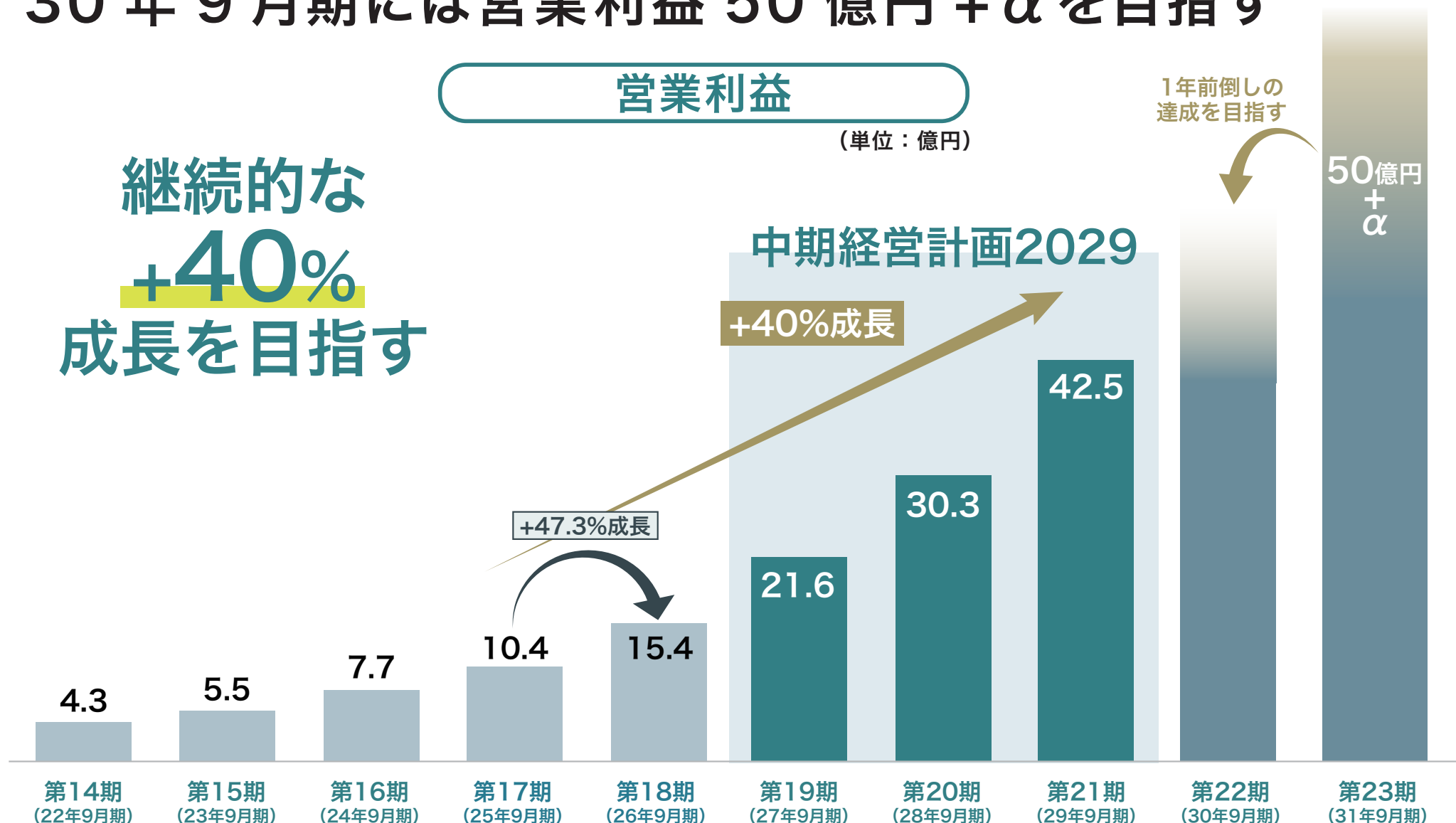
1 年前倒しの
達成を目指す

継続的な
+40%
成長を目指す

中期経営計画2029

+40%成長

+47.3%成長





01

26 年 9 月期 通期 業績

02

27 年 9 月期 計画

03

中期経営計画 2029

04

appendix

会社名 | 株式会社リアルゲイト

設立 | 2009 年 8 月 24 日

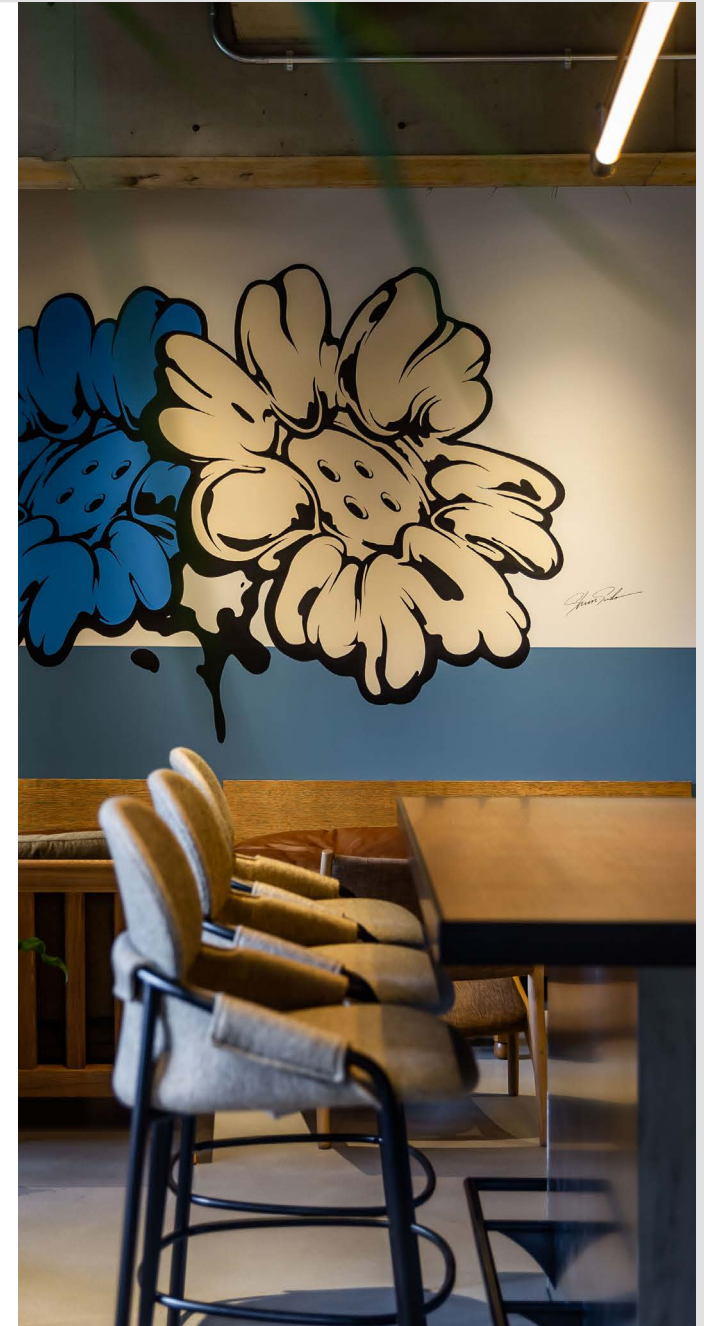
本社 | 東京都渋谷区千駄ヶ谷三丁目 51 番 10 号
PORTAL POINT HARAJUKU 3F

代表 | 岩本裕

事業内容 | 不動産に関するコンサルタント業務、不動産売買業務
不動産仲介業務、不動産賃貸業務、不動産管理運営業務
建築・設計監理業務、建築及び内装工事請負業務
損害保険の代理店業務

従業員 | 106 名 (2026 年 9 月末現在)

役員 | 9 名 (2026 年 9 月末現在)



- 2009年 8月 ● 東京都目黒区上目黒において
株式会社トランジットジェネラルオフィスが
株式会社リアルゲイトを設立
- 9月 ● 宅地建物取引業の登録完了
- 2010年 1月 ● プロパティマネジメントサービスを開始
「the SOHO」が第1号施設
- 2012年 2月 ● 東京都港区北青山に本社を移転
- 7月 ● マスターリースサービスを開始
- 2017年 11月 ● 一級建築士事務所の登録完了
- 2019年 9月 ● 東京都渋谷区千駄ヶ谷に本社を移転
- 2020年 2月 ● 特定建設業許可取得
- 2021年 7月 ● 株式会社トランジットジェネラルオフィス所有の
全株式を株式会社サイバーエージェントに譲渡、
同社の連結子会社化
- 11月 ● 物件保有を開始
- 2023年 2月 ● PORTAL POINT HARAJUKU(渋谷区千駄ヶ谷) に本社を移転
- 6月 ● 東京証券取引所グロース市場に上場
- 2024年 6月 ● 累計プロジェクト数 100 件突破
- 2026年 2月 ● ヒューリック株式会社との戦略的業務提携および
合併会社「HistoRy」を設立





代表取締役

岩本 裕

一級建築士

1973 年生まれ

東京都市大学（旧武蔵工業大学）工学部建築学科卒業

五洋建設での現場監督兼アメフト選手、不動産デベロッパーでの営業や開発実務を経て、2009 年に当社を設立

建築士の専門知識と現場主義を融合させ、不況下でも高稼働を維持するスモールオフィスビジネスを確立、企画から運営まで一貫した再生スキームにより、遊休不動産の価値を最短で最大化させる実行力が強み

趣味はパワーリフティングでベンチプレス 162.5kg を上げるタフさが成長の原動力

フレキシブルワークプレイス事業（FWP 事業）

シェアオフィスやスモールオフィス等を組み込み、収益性が低下した不動産を一棟で再生する事業

用語	説明	収益の形式
保有	物件を保有し賃料収入を得る（利益率が最も高い）	ストック
ML (マスターリース)	オーナーより物件を10～20年間、固定賃料で借り上げ、バリューアップ後にテナントへ転貸する	ストック
PM (プロパティマネジメント)	オーナーの物件をバリューアップし、物件の運営を行うことでオーナーから手数料収入を得る	ストック
設計・施工受託	MLやPM物件にて、物件バリューアップのための設計や工事業務を請け負う	フロー
物件売却	リアルゲイトが保有する物件を売却して、売却益を得る（売却後もMLかPMのどちらかを継続する）	フロー

JV	物件を共同保有し、設計・施工収入やPM収入に加え、持分に応じた賃料収入や売却益を得る	ストック フロー
----	--	-------------

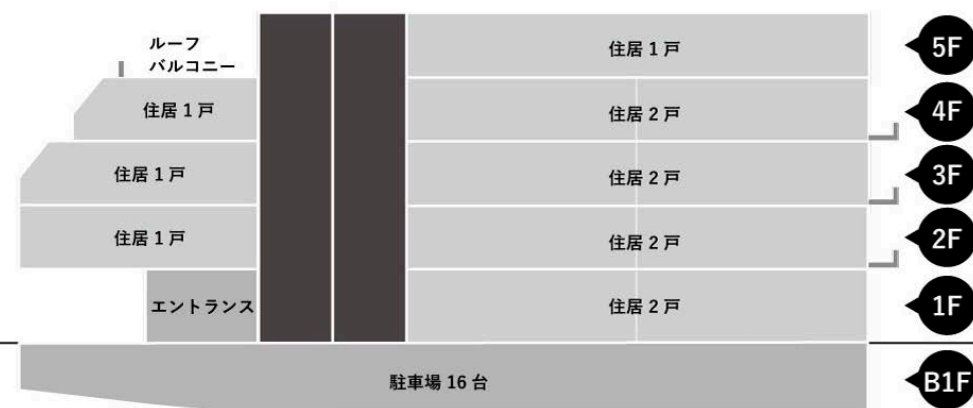
代官山にある築 36 年のヴィンテージマンションを一棟丸ごとリノベーションし、住宅用途からオフィスや SOHO 等へコンバージョン

● ML LANTIQUE BY IOQ 運営総床面積 3,107㎡

1987 年竣工

共同住宅

地下駐車場付きの平均 150㎡
12 戸の住宅



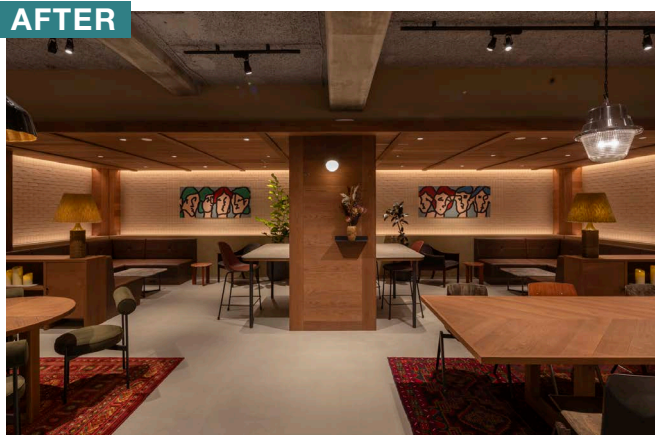
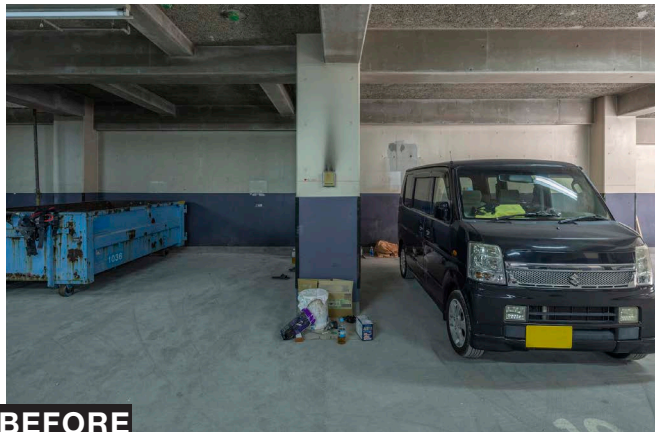
2024 年再生

シェアオフィス + 店舗

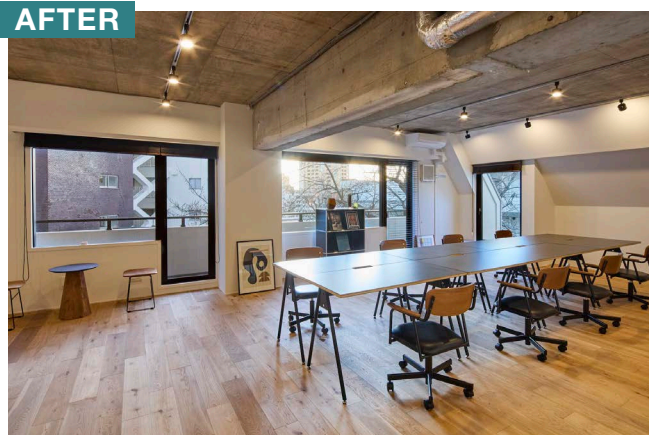
共用部が充実した平均 60㎡
全 35 区画のsmallオフィスや SOHO



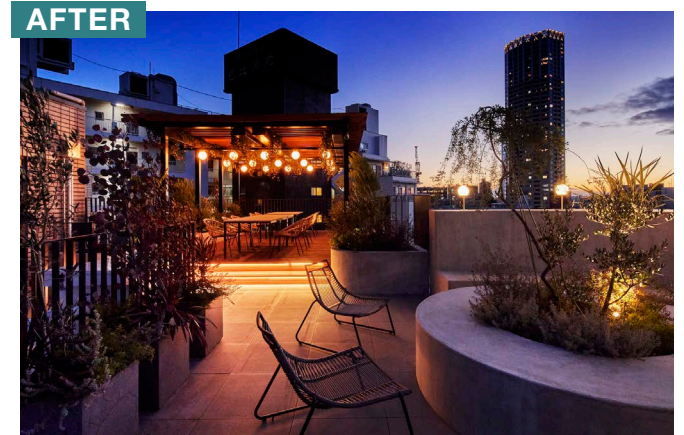
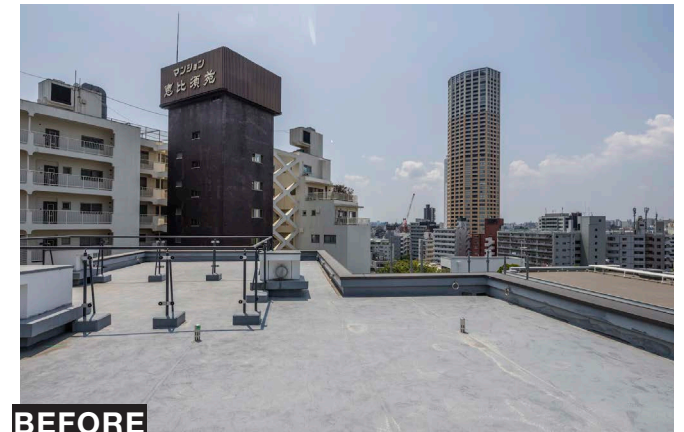
経験豊富な一級建築士を擁する自社の技術力で
用途変更・増築・耐震補強を行い抜本的な改良を実施



駐車場からオフィス等に用途変更



住宅からオフィス等に用途変更



スカイテラス新設

FWP 事業による築古ビル再生により、収益性が大きく向上

賃料収入（月額）

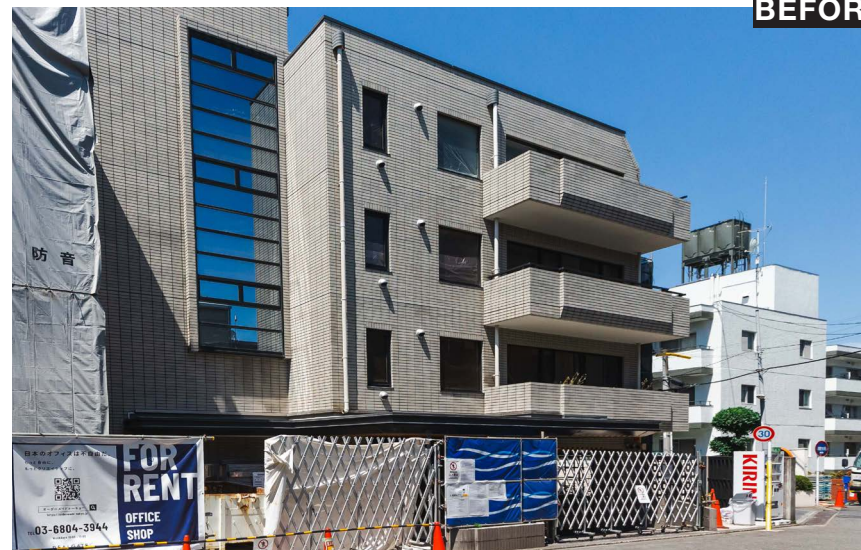
2,010万円

2.2倍

910万円

再生前

再生後



主な展開エリア

渋谷区 **32** 件

港区 **19** 件

目黒区 **18** 件

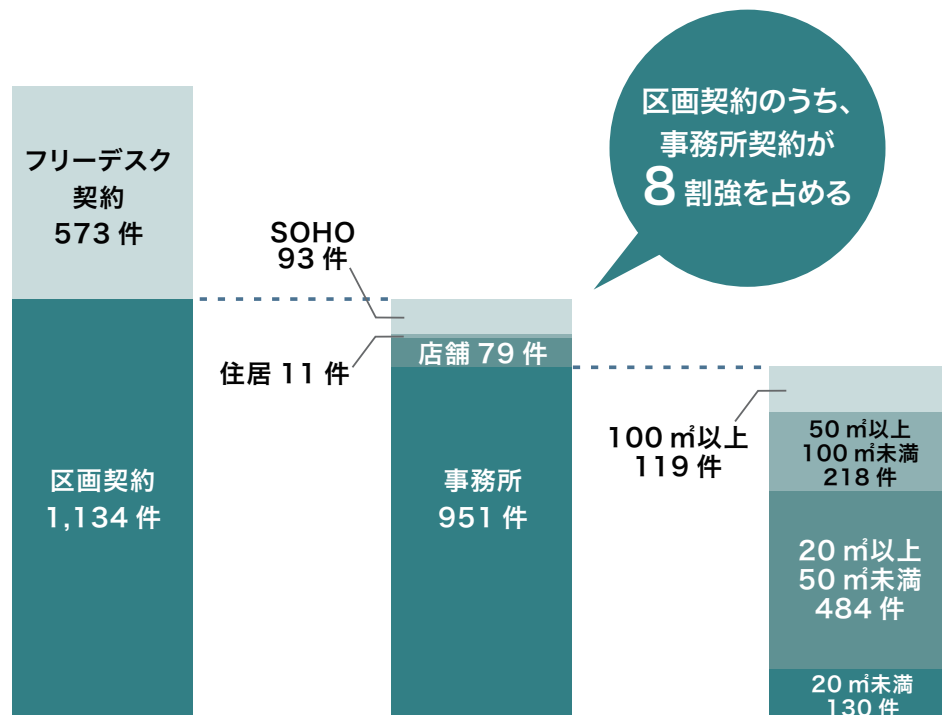
獲得済 PJ **77** 件

(2026年9月末時点)



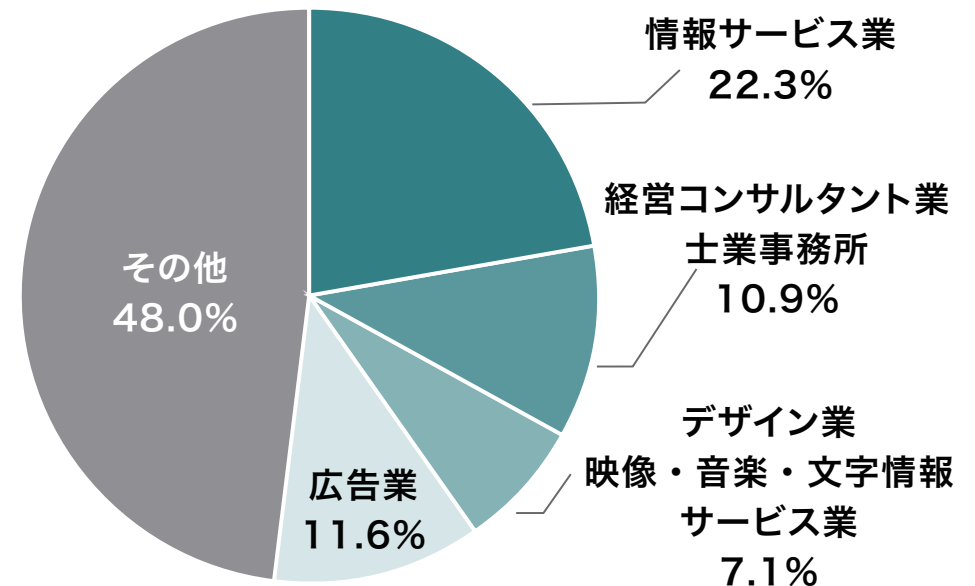
📍 既存獲得済み物件 📍 2026年9月期以降獲得済み物件

入居テナント契約種別



(2026年10月1日時点)

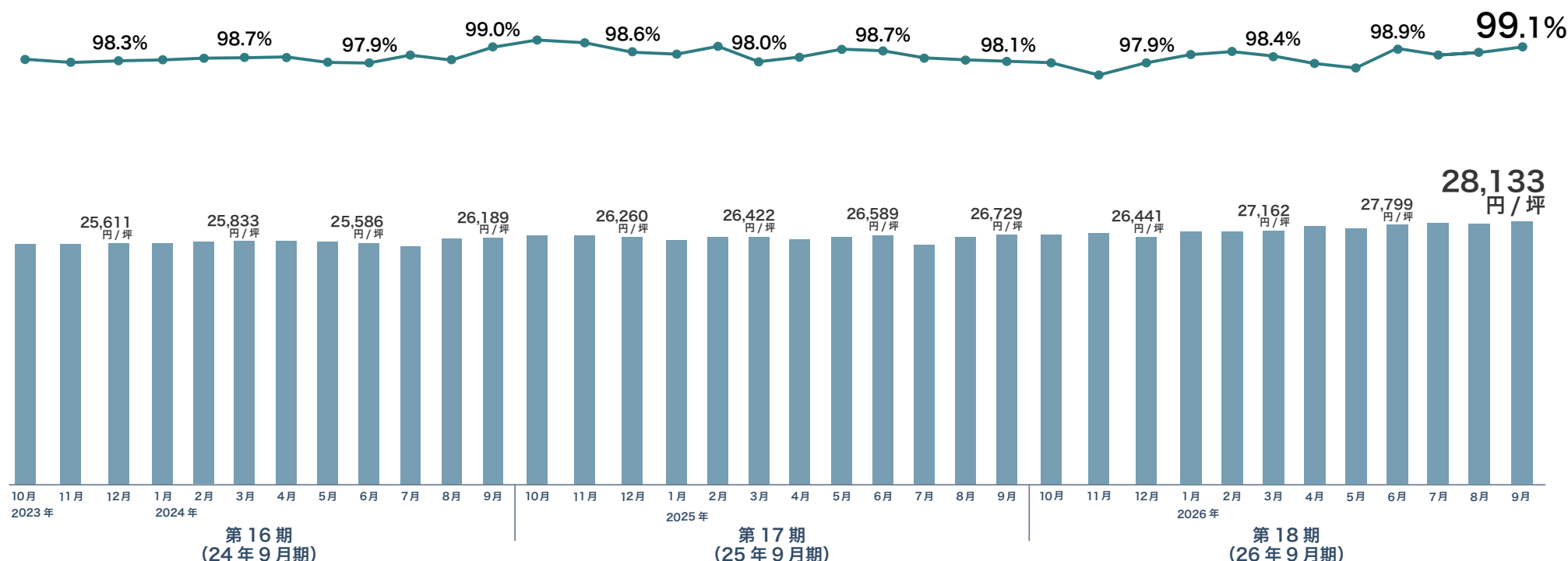
区画：入居テナント業種



(2026年10月1日時点)

高稼働率を背景に賃料適正化を実施 ストック型収入の更なる高収益化を進める

稼働率・平均賃料 (ML・保有 / 既存)



※稼働率及び平均賃料は、竣工後1年以上経過した保有・ML物件のうち、終了予定物件を除外して算出

※稼働率は、「稼働中賃貸面積 ÷ 貸付可能床面積」で算出した数値 (%) ※平均賃料は、「(賃料売上※諸経費等除く) ÷ (貸付可能床面積・坪)」で算出した数値 (円/坪)

20年後には約70%の中小規模ビルが法定耐用年数を超える

参考 オフィスピラミッド（都心5区）

東京都心5区 983 万坪 6,781 棟 平均築年数35.2年

中小規模（延床300～5,000坪）

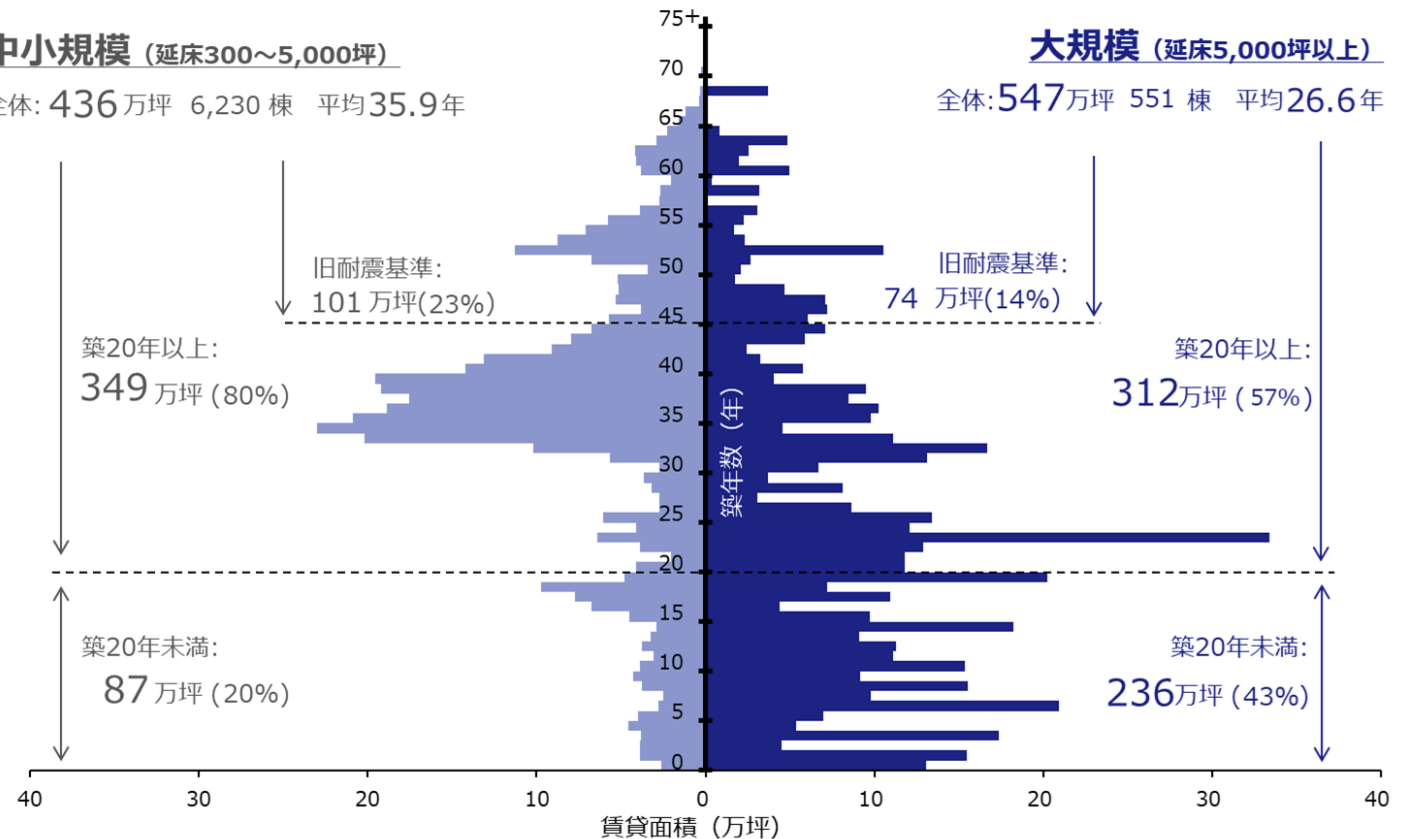
全体: 436 万坪 6,230 棟 平均35.9年

大規模（延床5,000坪以上）

全体: 547 万坪 551 棟 平均26.6年

RC造の耐用年数は50年 →

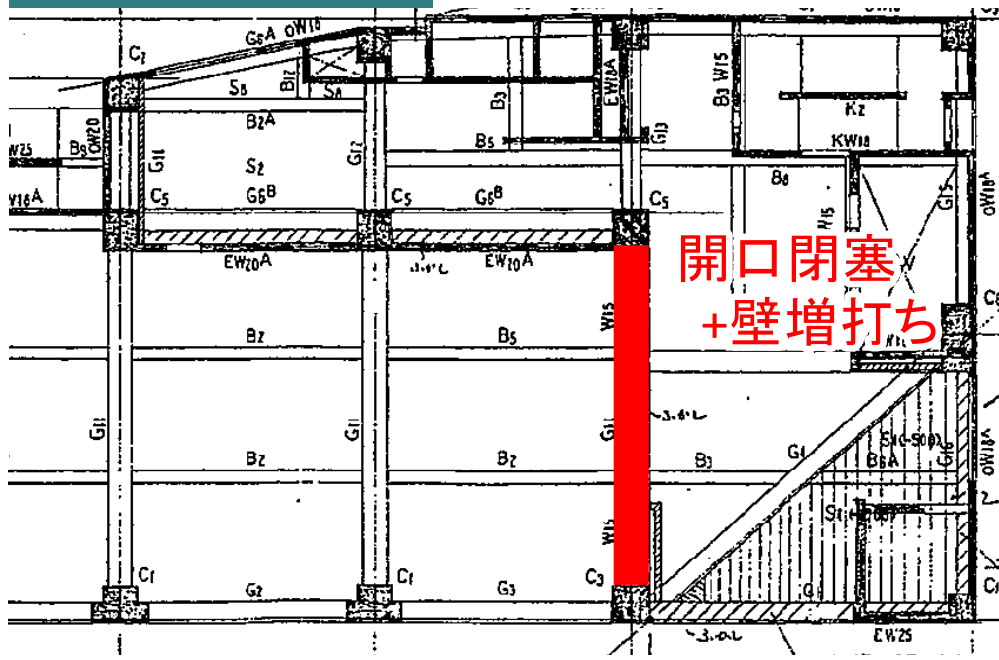
これから耐用年数を
迎えるビルは増加



▲ザイマックス総研「オフィスピラミッド 2026 東京 23 区・大阪市」
https://soken.xymax.co.jp/report/2601-stock_pyramid_2026.html

築古ビルを安心・安全に収益性の高いビルに再生

耐震補強



～ 1981 年 5 月
旧耐震基準



1981 年 6 月～
新耐震基準

改修技術で耐久性を高め、建物の長寿命化と価値向上を図る

鉄筋コンクリート造（事務所）
法定耐用年数※は 50 年

耐久性の向上・長寿命化
躯体補修・中性化対策等

第三者による評価
鑑定評価・ER※等を活用
資産価値・残存耐用年数を評価

長期運用と資産価値向上
継続的な収益基盤の確保へ



▲躯体補修（ひび割れ注入工法）

※ 法定耐用年数は税務上の年数であり、鑑定評価・ER等で評価する残存耐用年数とは異なる

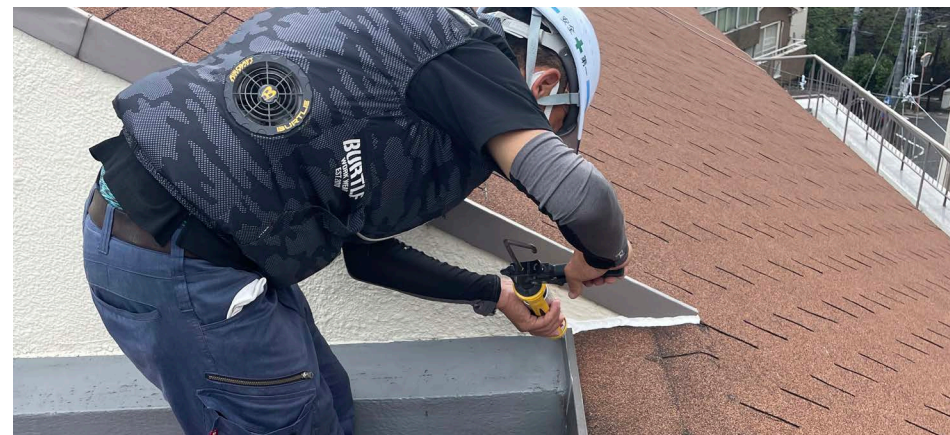
※ ER＝エンジニアリング・レポート：建物の状態等に関する専門家の調査報告書を指す

定期的なメンテナンスで安全性と耐久性を維持

定期点検・大規模修繕工事



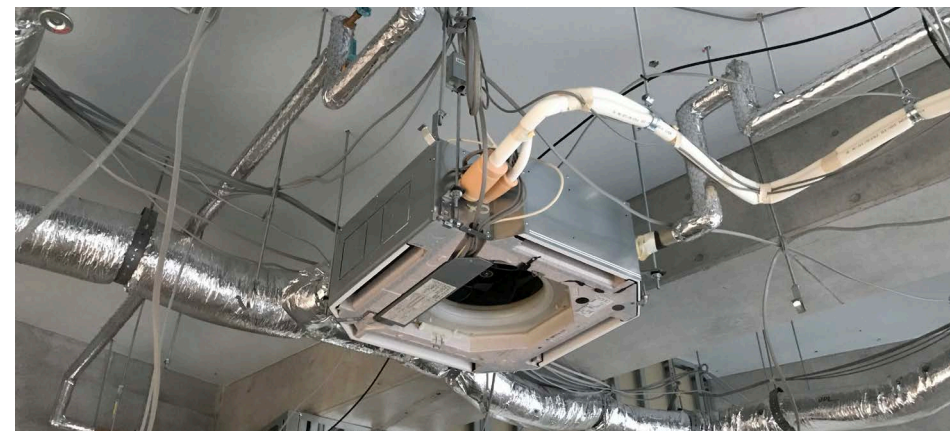
▲防水工事



▲シーリング工事



▲給排水管更新



▲空調設備更新

検査済証未取得物件の適合性を確保

適合性確保

検査済証未取得

遵法性確認
一級建築士事務所（社内）

事前協議（審査機関等）

工事※必要な場合

建築基準法適合状況調査
＜適合性確保＞

1981 年 建築基準法の大改正

- ・検査済証を取得する物件が増えた
- ・それ以前の物件は未取得が多い

1999 年 中間検査制度創設

- ・完了検査率上昇



増築の場合

【増築】 確認申請・工事

【増築】 完了報告・検査

検査済証取得

余剰面積を計算し増築を行い、賃料収入総額をアップ

増築



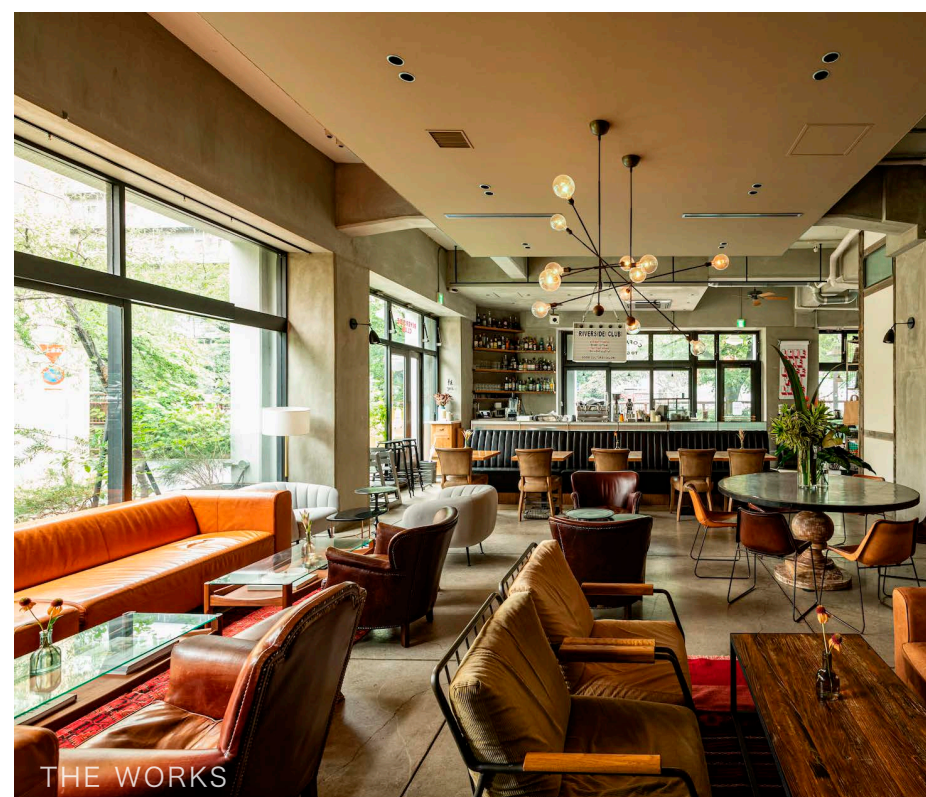
最適な用途の変更で、坪単価アップ

用途変更

BEFORE: 倉庫



AFTER: カフェ



最適な用途の変更で、坪単価アップ

用途変更

BEFORE: 事務所



AFTER: ホテル



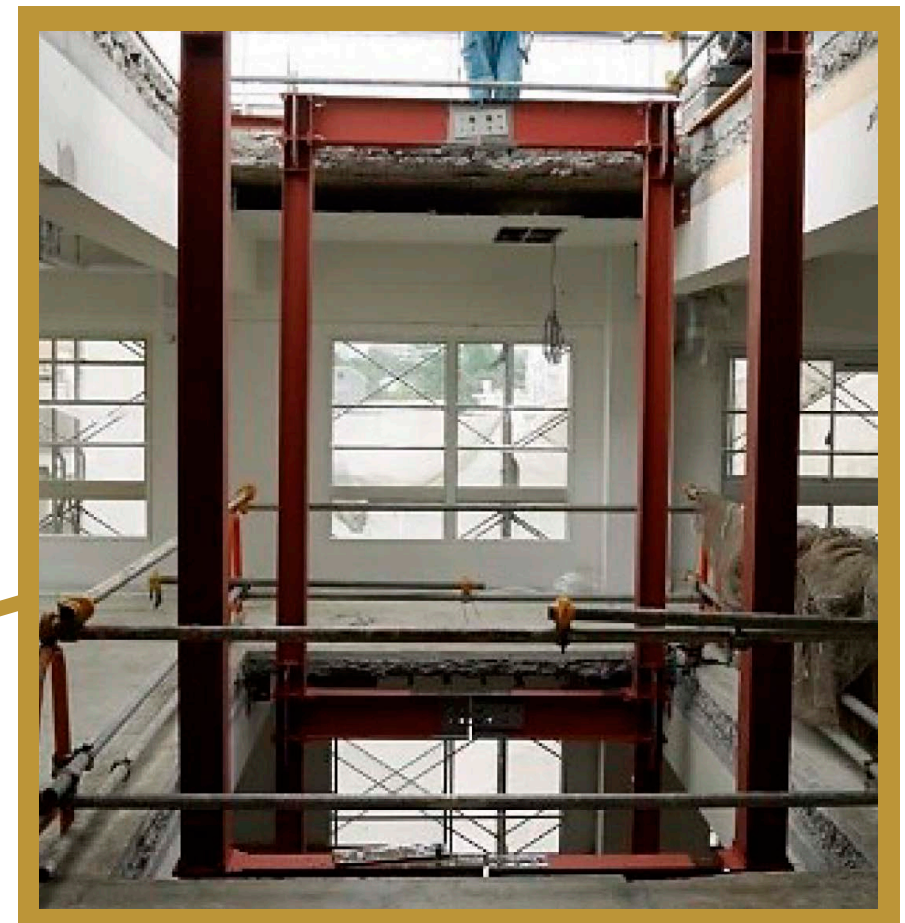
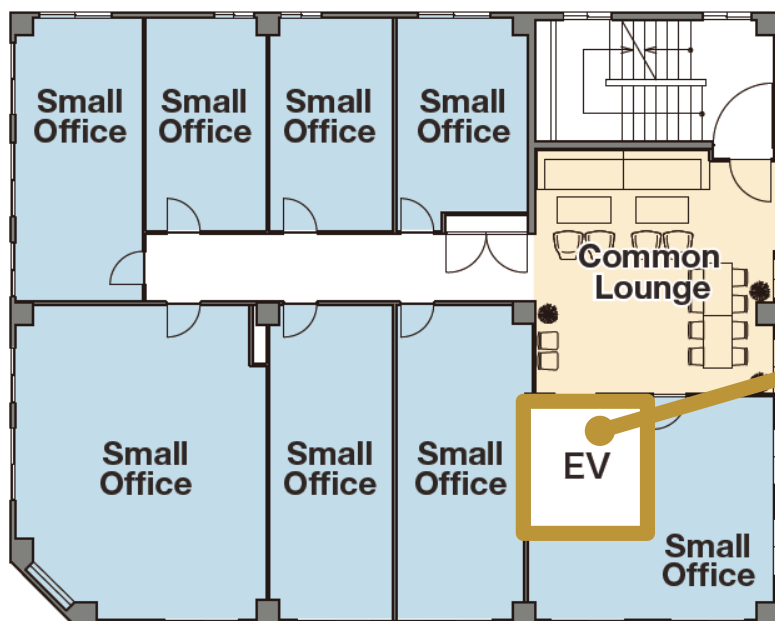
エレベーター新設による利便性の向上により、 物件の価値が大幅アップ

エレベーター新設

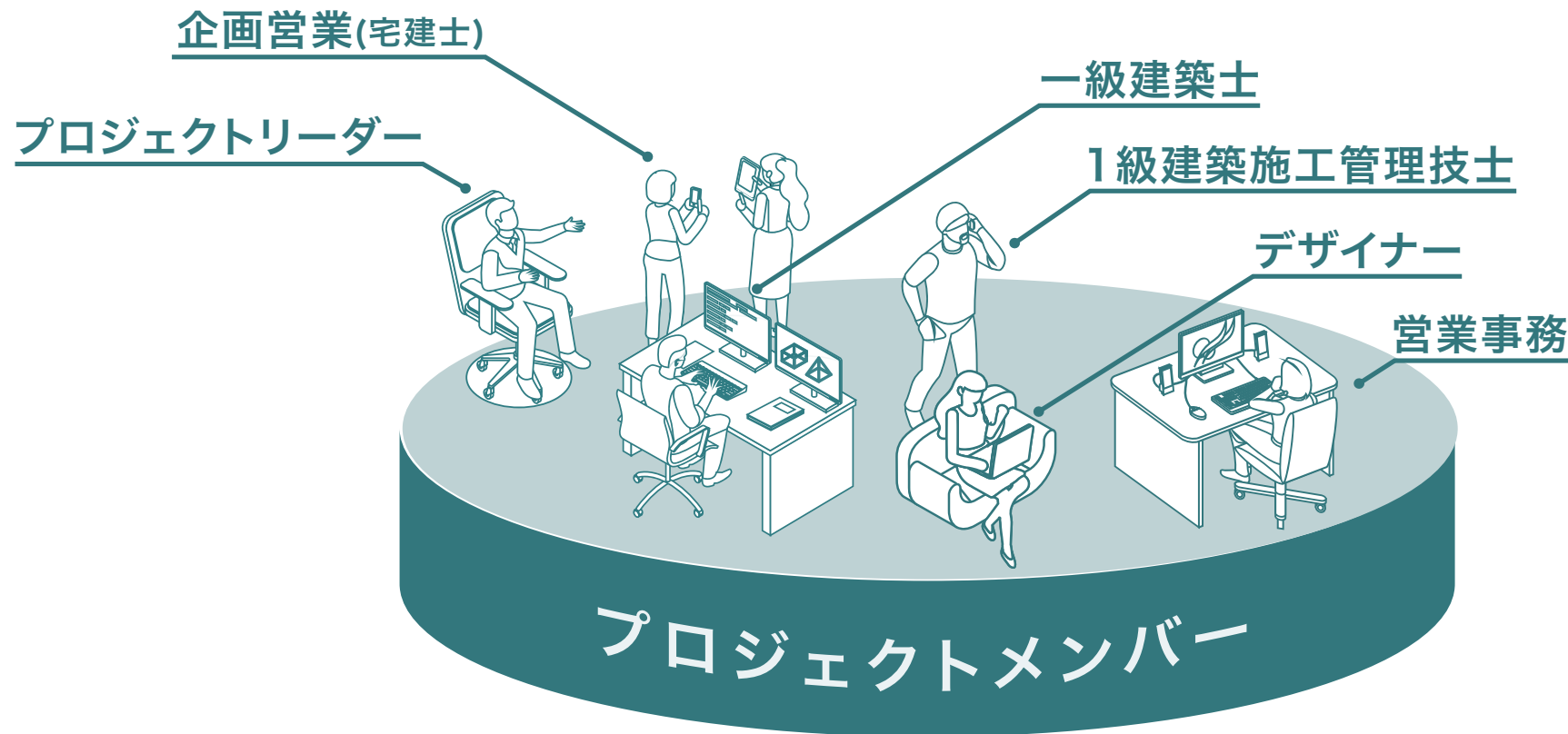
BEFORE: ワンフロアオフィス



AFTER



プロジェクトチームを作り、ワンストップで進める

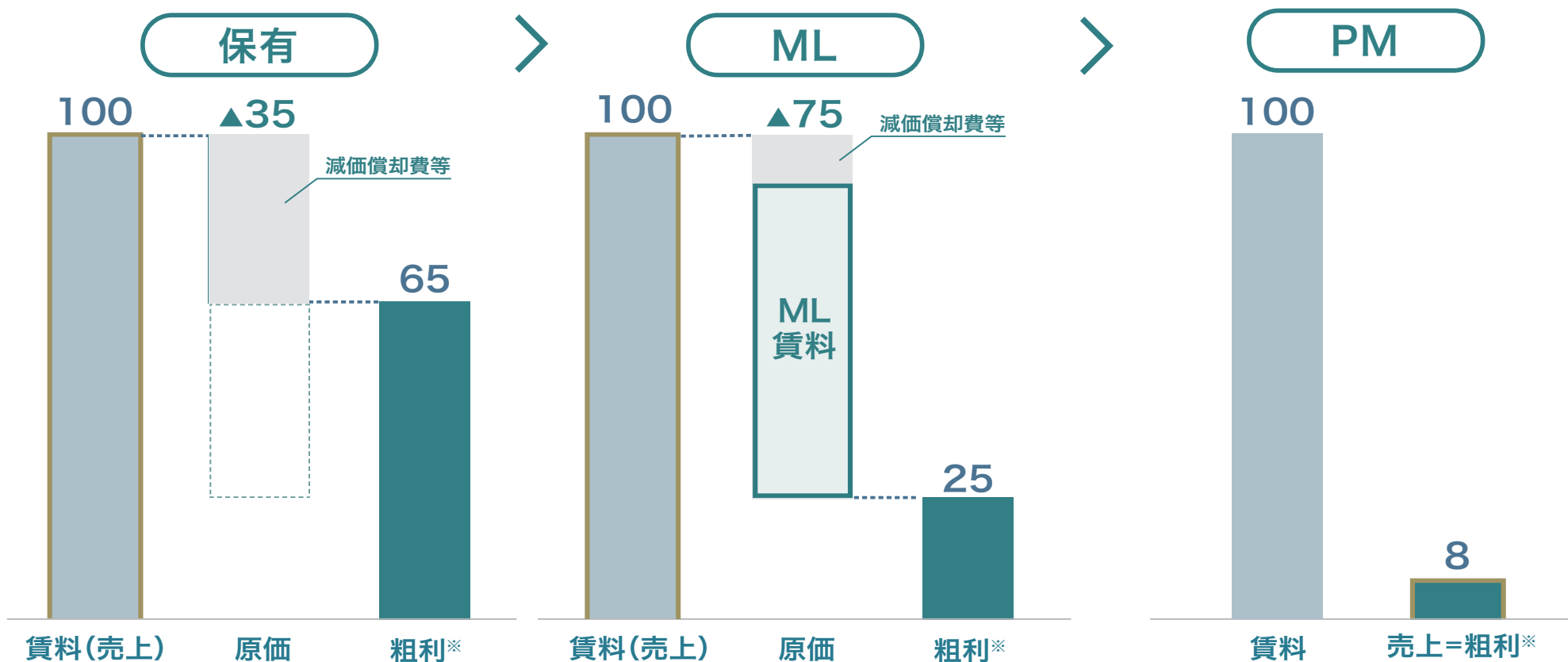


スピード感ある物件づくりを実現

収益性の高い物件を優先して獲得を進める(保有>ML>PM)

同一賃料に対する収益モデル別の粗利比較

- ・保有は、支払い賃料がないため、売上の65%程度が粗利
- ・ML(マスターリース)は、支払い賃料があり、売上の25%程度が粗利
- ・PM(運営受託)は、手数料収入のため、賃料の8%程度が売上(=粗利)

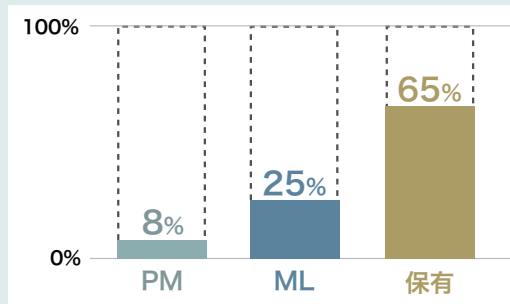


収益性の高い **保有** > **ML** > **PM** の順で物件獲得を進める

同一賃料に対する収益モデル別の粗利比較

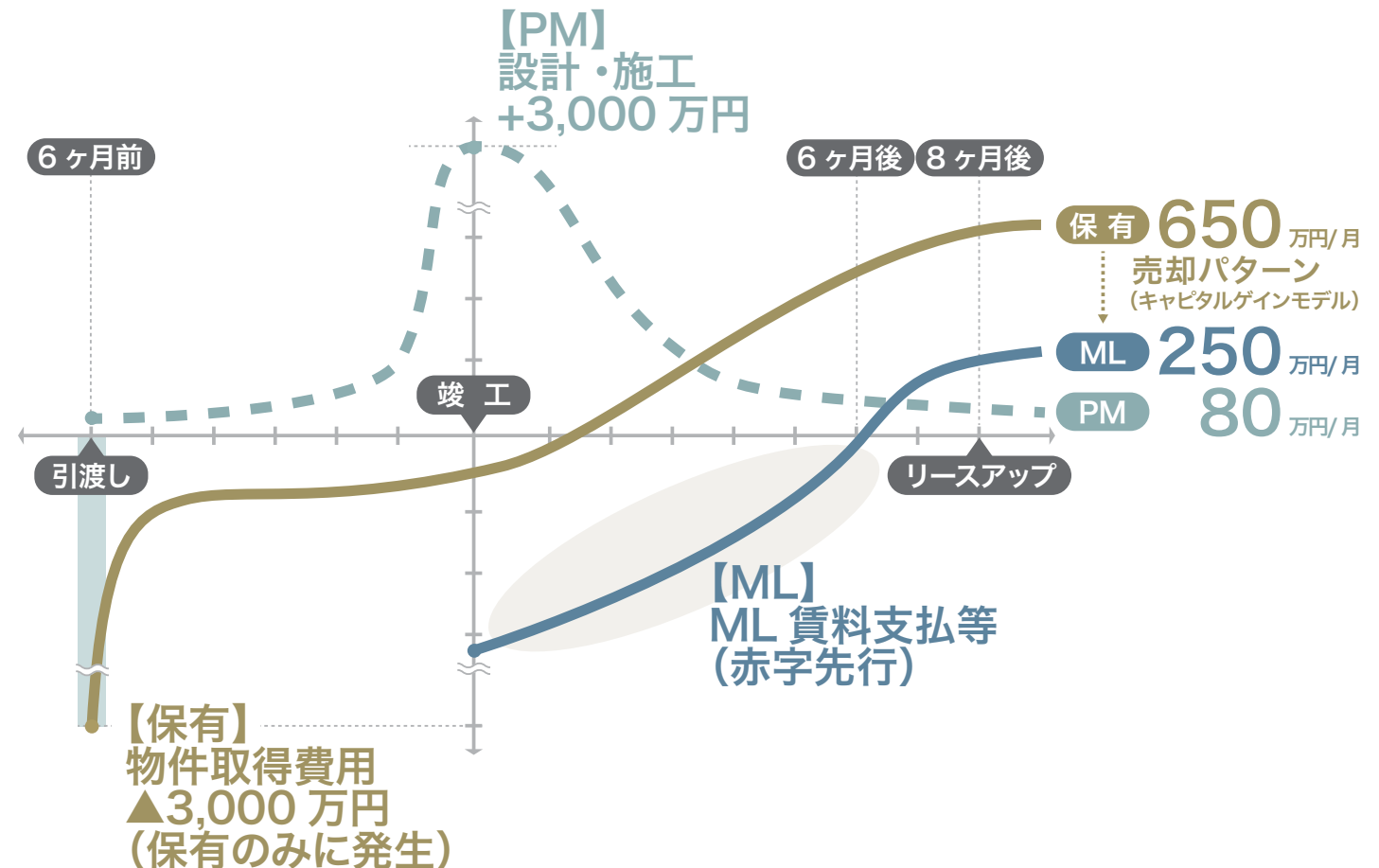
(ex) 渋谷区延床面積 400 坪の築古ビル

粗利率（対賃料）



リースアップ後

賃料総額	1,000 万円 / 月
保有	650 万円 / 月
粗利※	
ML	250 万円 / 月
PM	80 万円 / 月



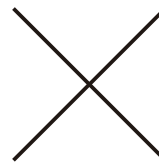
ヒューリックと合併会社「HistoRy」 設立

早期に 1,000 億円超の投資残高を目指し、不動産中古市場シェア拡大



強み 資本金力、投資ノウハウ、スピード

狙い 新規事業、ポートフォリオ拡充



REALGATE

強み 不動産再生、運営、スピード

狙い 中～大型物件の運用

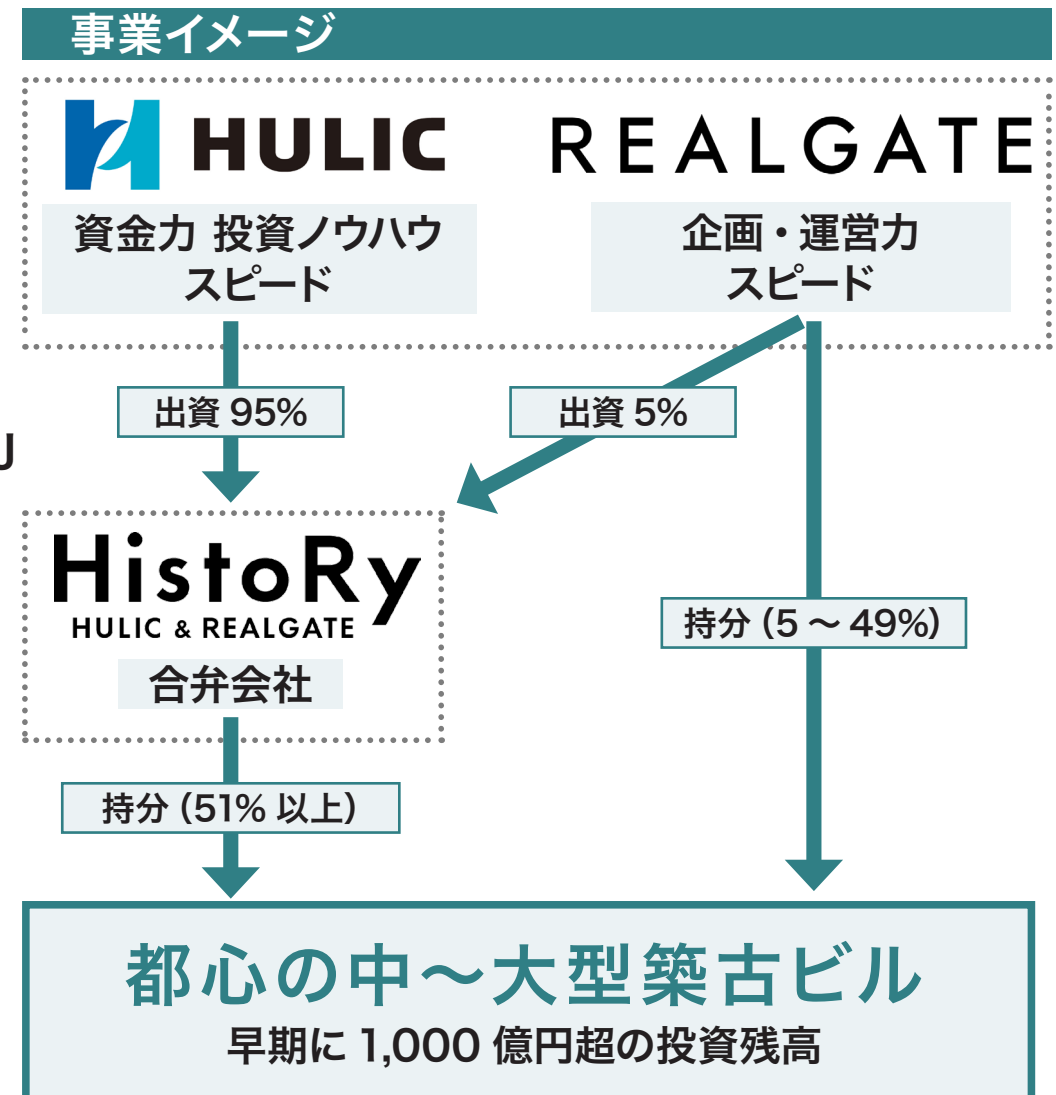


HistoRy

- 資金力・再生力・スピードを備えた合併会社を設立
- 東京都心部を中心とした中～大型築古不動産の共同取得
- 当社の企画力・運営力を活かした築古ビル再生の実施
- 再生後物件の保有及び売却を含む柔軟な出口戦略の検討

両者の強みを活かし、JV 設立から事業をスピード展開 既に 2 物件を獲得し、更なる物件の事業化を目指す

- 2026 年 2 月 3 日**
合併会社「HistoRy」設立
 ヒューリック社と当社で設立
 中規模以上の築古ビル再生へ参入
- 2026 年 2 月 20 日**
JV1 号物件：(仮称) 渋谷区東 1 丁目再生 PJ
 約 2,400㎡の物件、共有持分は 20%
- 2026 年 4 月 6 日**
JV2 号物件：(仮称) 中央区銀座再生 PJ
 約 2,500㎡の物件、共有持分は 15%
 約 40 室のアパートメントホテルへ再生予定
- 2026 年中**
 さらに 2 物件の事業化目途付け



多様なキャッシュポイントを創出し、持分に応じた収益を獲得

設計・施工

運営・リーシング

売却

フロー型収入

設計・施工請負収入

HistoRy からの受託収益
(HistoRy → REALGATE)HistoRy 持分の工事を請
け負うことで、確実な収益
を獲得

ストック型収入

PM・リーシング収入

物件運営とリーシングを
担うことで、継続的かつ
安定した収益を獲得

ストック型収入

PM 収入

売却後も売却先から運
営を受託、継続的に収
益を獲得

ストック型収入

賃料収入

リアルゲイト持分の収益
(物件保有と同等)

投資・バリューアップ期間

単独保有に比べ事業リス
クや金利負担を抑制し、
持分に応じた賃料を獲得

フロー型収入

物件売却益

持分に応じて、
バリューアップによる売
却益を獲得

唯一無二の不動産再生デベロッパーとして 古さを価値に変え、建物を100年使い続ける都市へ

【技術】

建物の安全性と機能を高め
長寿命化と価値向上を実現

- 耐震補強等により、建物の安全性を確保
- 事務所から店舗・ホテル等への用途変更に対応
- 増築・エレベーター新設等により賃料を最大化
- AIを活用した図面・見積り作成システムを開発

【発想】

用途変更と企画で
新たな価値を生み出す

- フレキシブルオフィスを中心に多様な空間を提供
- ホテル・都市型ショッピングモール等、新たな企画に挑戦
- 用途の掛け合わせで滞在時間・交流・消費を拡大
- 複合的な価値づくりを、次世代不動産の「出口戦略」に

【資本】

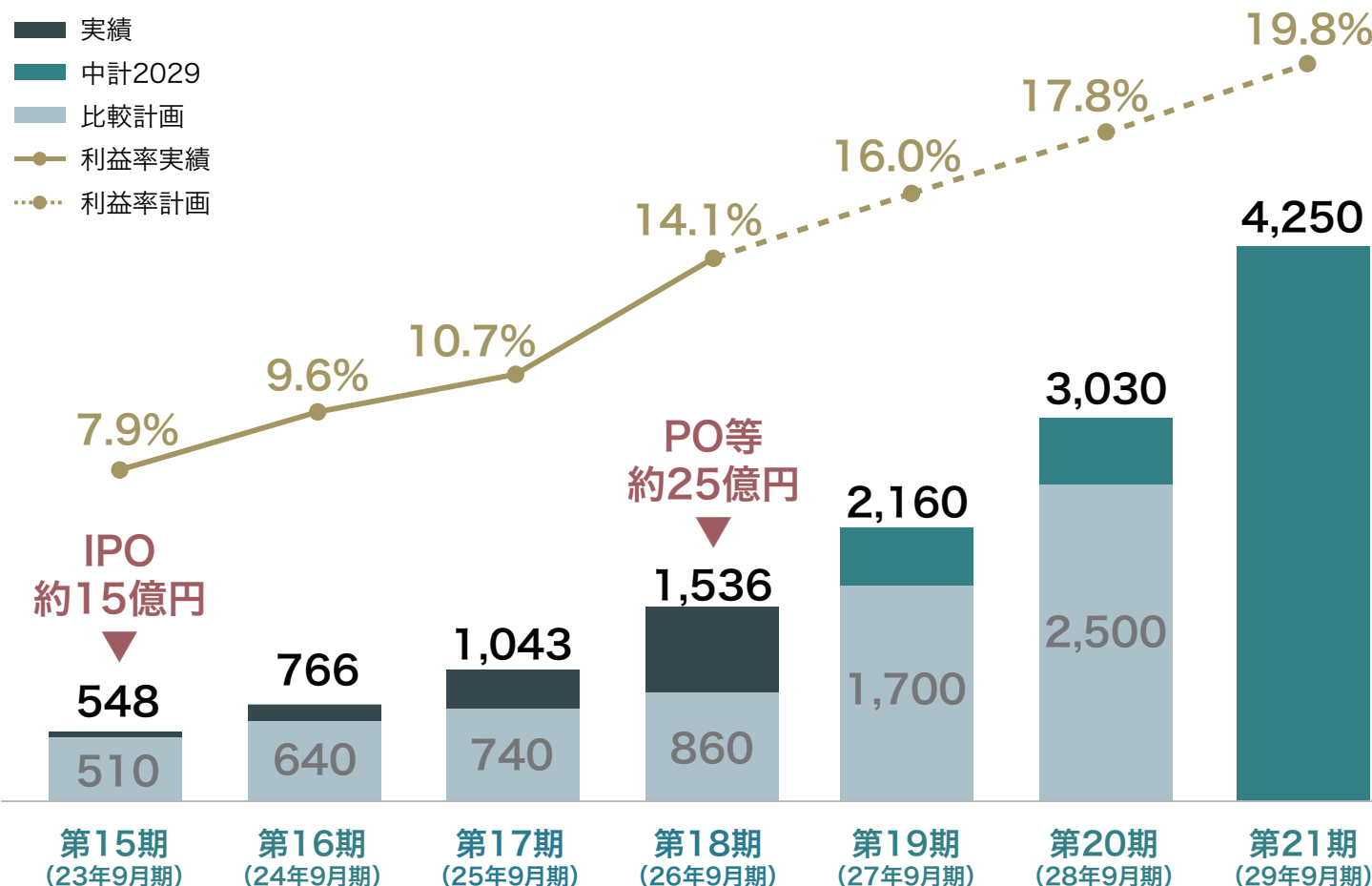
資金調達の選択肢を広げ
大型再生案件の対応に挑む

- 自社単独では取得が難しい大型再生案件の対応に挑む
- 大手とのJVで、信用力・案件規模・ノウハウを拡張
- ファンド組成を検討し、資金調達の安定化・迅速化を目指す
- 資本の力で再生事業の規模を拡大

IPO 以来 4 期連続で当初の営業利益計画を超過達成し、利益率も向上
調達資金を成長投資につなげ、年率 40%以上の営業利益成長を目指す

営業利益・営業利益率推移

(単位：百万円)



26年9月期 当初計画比

営業利益

+78.6%

営業利益率+5.5pt

23年9月期決算発表時の計画と比較

中計2029の成長目標

営業利益成長率

年率40%以上

26年9月期～29年9月期

29年9月期 4,250百万円

No	質 問	回 答
1	新築に比べ、築古ビル再生にはどのような優位性があるのか？	既存の躯体を活用することで、新築への建替えに比べて総事業費を抑え、短期間で収益化を図れる点が強みです。当社は耐震補強や設備更新等により建物の安全性・機能性を高めるとともに、用途変更や増築、区画構成の最適化によって賃料収入を拡大し、投資効率と収益性の向上を目指しています。
2	建設費の高騰は事業にどのような影響を与えるのか？	建設費の高騰は改修工事費にも影響しますが、既存の躯体を活かす再生事業は、新築に比べて工事費上昇による事業費への影響を抑えやすい特性があります。また、建替えの採算が厳しくなることで、再生を前提とする当社の物件取得機会の拡大につながると考えています。改修費と再生後の収益性を見極め、案件を厳選してまいります。
3	営業利益 40%以上の成長を支える要因は？	保有物件の増加と既存物件の賃料適正化により、ストック収益の拡大と収益性の向上を図ります。これを基盤に、物件売却や設計・施工によるフロー収益を組み合わせ、利益成長を目指します。中期経営計画では、獲得済み物件からの利益が計画の大半を占めています。
4	保有物件を増やす一方で、売却する理由は？	継続的な賃料収入の拡大を基本としつつ、物件特性や財務バランスを踏まえて売却を行います。売却資金を新たな物件取得・再生に振り向けることで、収益基盤の拡充を図ります。また、売却後も ML・PM 契約による運営受託を通じて、継続的な収益の確保を目指します。
5	来期第 1 四半期の利益進捗を約 6%と見込む理由は？	2027 年 9 月期は、第 2～第 4 四半期に各 1 件の物件売却を計画しているため、利益計上は第 2 四半期以降に偏る見込みです。第 1 四半期は前年同期の物件売却の反動で減収減益を見込みますが、この売却時期の違いを織り込んだうえで、通期では営業利益 40.6%増を計画しています。
6	金利上昇は業績にどう影響するのか？	2027 年 9 月期は、50bp (0.5%ポイント) の利上げによる支払利息の増加を織り込み、当期純利益の増益率は営業利益の増益率を下回る計画です。一方、当社は業界内でも高い利益率を確保しており、金利上昇の影響は相対的に限定的と見込んでいます。想定を上回る金利上昇が生じた場合も、高稼働と旺盛な需要を背景とした賃料交渉等により、負担増の吸収を目指します。
7	配当・株主還元の方針は？	当期純利益 10 億円の達成を目安に、配当を含む株主還元を検討する方針です。2027 年 9 月期は当期純利益 10 億円を計画しており、成長投資とのバランスや財務状況を踏まえ、具体的な還元策を検討してまいります。

『QA Station』で当社 IR に関する質疑応答を掲載しています。
<https://realgate.jp/ir/faq/> (当社 IR サイト内「よくあるご質問」よりアクセス可能)

本資料の取り扱いについて

本資料には、将来の見通しに関する記述が含まれています。これらの記述は、当該記述を作成した時点における情報に基づいて作成されたものにすぎません。さらに、こうした記述は、将来の結果を保証するものではなく、リスクや不確実性を内包するものです。実際の結果は環境の変化などにより、将来の見通しと大きく異なる可能性があることにご留意ください。

上記の実際の結果に影響を与える要因としては、国内外の経済情勢や当社の関連する業界動向等が含まれますが、これらに限られるものではありません。

また、本資料に含まれる当社以外に関する情報は、公開情報等から引用したものであり、かかる情報の正確性、適切性等について当社は何らの検証も行っておらず、またこれを保証するものではありません。

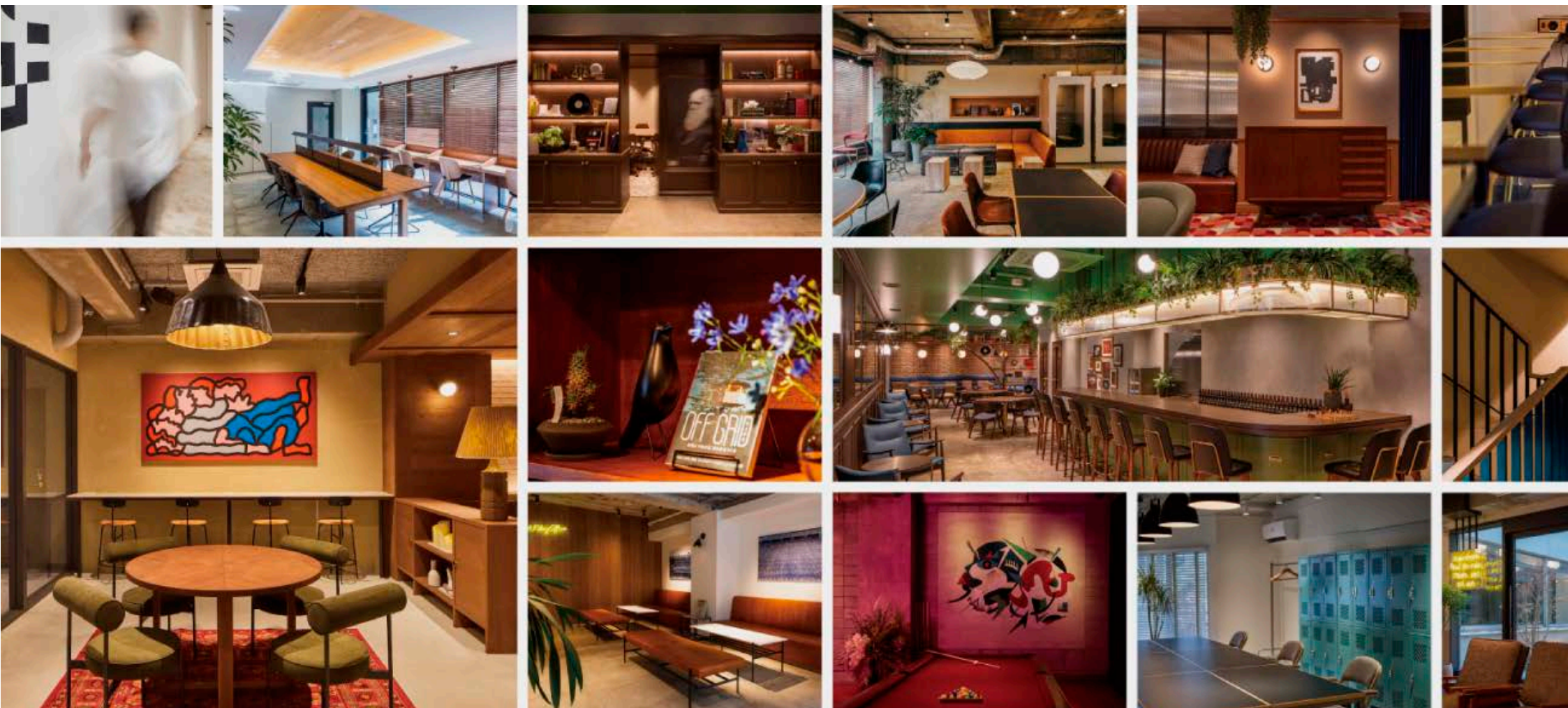
お問合せ先

リアルゲイト IR 室

Email: ir@realgate.jp

IR 情報 : <https://realgate.jp/ir/>

オフィス検索 <https://ordermade-tokyo.jp>



実際に空間をご体感いただける物件の紹介
<https://realgate.jp/propertytour/>

